



DIVISIÓN DE CIENCIAS Y ARTES PARA EL DISEÑO
Especialización, Maestría y Doctorado en Diseño

LA TRANSFORMACION DE LAS LOMAS DE CHAPULTEPEC 1945-2009

Escenarios para los próximos años

Reflexiones teórico-metodológicas

**Manuel Ángel Sánchez de Carmona
Lerdo de Tejada**

Tesis para optar por el grado de Doctor en Diseño
Línea de Investigación: Estudios Urbanos

Miembros del Jurado

Dr. Alberto González Pozo
Director de la tesis

Dr. Enrique Ayala Alonso
Dr. Carlos González Lobo
Dr. Gerardo G. Sánchez Ruiz
Dr. Oscar Terrazas Revilla

México DF
Febrero 2014

Resumen

La Colonia Lomas de Chapultepec toma su traza actual a partir de los años cuarenta. Los fraccionadores iniciaron la venta de lotes a principios de 1922 trazando el proyecto del Arquitecto José Luis Cuevas Pietrasanta conforme iban vendiendo lotes. En los primeros cinco años su desarrollo fue rápido deteniendo su ritmo al inicio de los años treinta. En los primeros años de los cuarenta tuvo un gran impulso terminándose de urbanizar antes de acabar la década. Esta investigación da cuenta de las características de este último proceso y de lo sucedido a partir de ello hasta el presente.

A la fecha la colonia conserva muchas de sus cualidades planteadas en el proyecto inicial, motivo por el cual con frecuencia se menciona que debería estar inscrita para su conservación por su valor Patrimonial. Aunque en el camino la traza ha sufrido cambios, pocas veces se da cuenta de ello así como de la particularidad del proceso del diseño del Arquitecto Cuevas y los valores que lo acreditan como una realización verdaderamente importante innovadora en su tiempo.

El crecimiento de la ciudad ha absorbido el fraccionamiento terminando su condición de colonia aislada de la mancha urbana y el desarrollo inmobiliario hacia el poniente, le ha impuesto presiones de vialidad y de valor del suelo que la están forzando a cambios que hace difícil prever por cuanto tiempo perdurará.

A mi familia

Agradecimientos

Al Dr. Alberto González Pozo, Director de Tesis por su apoyo y sus orientaciones, a los Doctores Enrique Ayala, Carlos González Lobo, Gerardo G. Sánchez y Oscar Terrazas por sus comentarios al borrador final y a los miembros del Area de Estudios Urbanos Mtra. Jorge Ortiz, Mtra. Carmen Bernardez, Dr. Francisco Santos, Mtra. María Esther Sánchez, Mtra. Ma. De los Angeles Barreto, Mtro. Jorge Morales, Dr. Elías Huaman, Mtra. Consuelo Córdoba, Mtro. Dulce Mattos y Dr. Carlos Lira por la paciencia de haber escuchado diversas presentaciones sobre el avance de mi trabajo.

La transformación de las Lomas de Chapultepec 1945-2009

Escenarios para los próximos años

Reflexiones teórico-metodológicas

Manuel Ángel Sánchez de Carmona Lerdo de Tejada 2014

ÍNDICE

1. EL PROBLEMA	15
1.1 Cambios en el uso del suelo	16
1.2 Incremento en el tráfico	16
1.3 Incremento de la densidad	17
1.4 Incremento y transformación de las áreas comerciales	18
1.5 Inseguridad	18
1.6 Otros usos de suelo	18
1.7 Objetivos secundarios	19
1.8 Procedimiento metodológico	19
2. PRESENTACIÓN	21
3. INTRODUCCION	34
3.1 La Colonia que promovía la Chapultepec Heights	
3.2 Ubicación	38
Acceso por el Bosque	
Cercano al Centro	
Vistas sobre la Ciudad y el Valle	
3.3 Geotecnia	40
Sismos	
3.4 Clima	42
Temperaturas	
Precipitaciones	
Vientos	
Contaminación	
3.5 Infraestructura	46
Inundaciones	

4. MARCO TEÓRICO	51
4.1 Crecimiento urbano	
Los Suburbios	54
4.2 La Renta del suelo	56
4.3 Zonificación	55
4.4 Planeación	61
5. LA CIUDAD DE MÉXICO Y LA PLANEACIÓN URBANA	71
5.1.Crecimiento de la Ciudad de México	
Periodo inicial de las colonias 1857 – 1920; Colonias que se desarrollaron en paralelo a las Lomas; Lla ciudad de 1945 a 2009	
5.2. Planeación urbana	86
Antecedentes; La normatividad en el siglo XIX y principios del XX;. Zonificación de Las Lomas; La planeación a partir del arquitecto Carlos Contreras ; El Programa delegacional de desarrollo urbano; Programa parcial Lomas de Chapultepec	
6. EL PROCESO DE TRANSFORMACIÓN DE LAS LOMAS DE CHAPULTEPEC	104
6.1. Etapas de crecimiento	105
1921-1945	
Ciudad Jardín; Zonificación residencial; Terrenos de la compañía Chapultepec Heights Acceso al Paseo de la Reforma ; Proceso de diseño del arquitecto José Luis Cuevas. Los terrenos de la Hacienda Molino del Rey ; Acueducto de Río Hondo; El “centro” de la colonia	

1945-2009	127
Culmina la urbanización; Modificaciones al Proyecto Inicial. Prolongación Reforma; La conexión Huixquilucan en 1964 ; Bosques de Las Lomas en 1970; La carretera de cuota a Toluca y Santa Fe en 1980	
6.2.Situación actual	131
Ubicación en el Eje Reforma; Cambios de uso de suelo programa ZEDEC; Usos del suelo en 2010; Barrancas; Problemática Vial ; Despoblamiento residencial; Incremento de la densidad de construcciones; Transformación inmobiliaria; Valores inmobiliarios ; Arquitectura	
7. ANÁLISIS DE CASOS ANÁLOGOS	162
7.1. Beverly Hills	
Bardas de la colonia	173
7.2. Riverside, Illinois	176
7.3. Palos Verdes, California	182
7.4. Colonia El Imparcial	183
7.5. Pedregal de San Ángel	184
7.6. Clapham	188
7.7. Urbanismo en Brasil	189
8. LA VISIÓN DE LA OPINIÓN PÚBLICA RESPECTO AL CRECIMIENTO DE LAS LOMAS	192
8.1. Temas en Periódicos y revistas	
Torre Bicentenario, Licencias Apócrifas, Cambios de uso de suelo, Vialidad, Supervía Poniente	

8.2. Opinión de las asociaciones de vecinos	205
8.3. Opinión de académicos	207
8.4. Opinión de las autoridades	208
8.5. Opinión de vecinos	211
8.6. Consideraciones en el Programa Delegacional de 1997	212
 9. ESCENARIOS PARA LOS PRÓXIMOS AÑOS	 215
9.1. Tipos de uso del suelo en Las Lomas	
9.2. Estacionamiento en la vía pública	217
Parquímetros	
9.3. Paisaje urbano	221
9.4. Vialidad y transporte	221
9.5. Consideraciones finales	223
9.6. Alternativas	223
9.7. Acciones	227
 10. HALLAZGOS Y CONCLUSIONES	 228
10.1 Hallazgos	
• El diseño de Jose Luis Cuevas Pietrasanta	
• Centro de equipamiento y servicios	
• Los límites de la colonia, se modificaron en los primeros años de su desarrollo	

10.2 Conclusiones	230
<ul style="list-style-type: none"> • Las Lomas y la Ciudad de México • La colonia como suburbio, aunque inserta dentro de la ciudad, mantiene sus bordes y su identidad • Valores del suelo • Uso del suelo • Integración de la comunidad • Planeación urbana de la colonia • Transformaciones, Permanencias y Consolidaciones 	
ANEXOS	238
Anexo A. Relación embajadas	
Anexo B. Relación escuelas	
Anexo C. Valores Inmobiliarios	
Anexo C.1. Ofertas en revistas	
Anexo C.2. Promedio de ofertas	
Anexo C.3. Valores extremos en las ofertas	
Anexo D. Relación de grandes terrenos	
Anexo E. Obras de arquitectura de 1940 a 2007	
APENDICE	257
BIBLIOGRAFIA	268

FIGURAS

- Figura 1. Plano de la ciudad de México, calzadas en 1869 (Lombardo 1997:71)
- Figura 2. Esquema de caminos y crecimiento de colonias (Sánchez de Carmona)
- Figura 3. Paseo de la Reforma en 1920 (Matabuena 2008)
- Figura 4. Ejes Reforma e Insurgentes (Sánchez de Carmona)
- Figura 5. Riverside, Illinois en 1869. Olmsted y Vaux (Hayden 2003)
- Figura 6. Tierras de la Hacienda de los Morales (Lombardo 1997: 295)
- Figura 7. Bungalow en Lomas 1923(Boletín1923)
- Figura 8. Casa en Sierra Leona. Arquitecto Lazo (Katzman 1963)
- Figura 9. Calle Monte Everest esquina con Sierra Madre 2008 (Sánchez de Carmona)
- Figura 10. Centro de el zócalo. Plano de la ciudad en 1929
- Figura 11. Las Lomas en un plano de INEGI del área metropolitana en el año 2000. Centro en Insurgentes y Reforma
- Figura 12. Clasificación geotécnica y firmeza del suelo. Santoyo.-
- Figura 13. Temperaturas mínimas
- Figura 14. Temperaturas máximas promedio
- Figura 15. Precipitaciones
- Figura 16. Calidad del aire, partículas suspendidas
- Figura 17. Contaminantes
- Figura 18. Niveles altos de ozono
- Figura 19. Vientos dominantes del norte y del poniente y sur épocas de secas
- Figura 20. Inundaciones de la ciudad en los años cincuenta.
- Figura 21. Esquema de Vialidades actuales (Sánchez de Carmona)
- Figura 22. Seaside, diagramas de ubicación de los edificios (Dutton 2000)
- Figura 23. Seaside, diagramas de ubicación de los edificios (Dutton 2000)
- Figura 24. Trenes de la zona poniente (Lombardo 1997)
- Figura 25. Zona poniente ciudad de México en 1922 (Mapoteca Orozco y Berra)

- Figura 26. Las Lomas en 1932 (Compañía Mexicana de Aerofoto)
- Figura 27. Colonias Juárez y Cuauhtémoc en 1932
(Compañía Mexicana de Aerofoto)
- Figura 28. Ciudad de México en 1940 (Mapoteca Orozco y Berra)
- Figura 29. El área de Las Lomas en 1952 (Secretaría de la Defensa)
- Figura 30. Detalle zona poniente ciudad de México en 1962
(Mapoteca Orozco y Berra)
- Figura 31. Detalle de la zona poniente de la ciudad de México en 1973
(Mapoteca Orozco y Berra)
- Figura 32. Detalle de la zona poniente de la ciudad de México en 1983
(Mapoteca Orozco y Berra)
- Figura 33. Detalle de la zona poniente en 2010
(Instituto Nacional de Estadística y Geografía)
- Figura 34. Plan de desarrollo de la ciudad de México 1935-1985, Carlos Contreras
- Figura 35. Programa delegacional de desarrollo urbano de la delegación Miguel Hidalgo (Gobierno del Distrito Federal)
- Figura 36. Plan parcial de desarrollo urbano, Lomas de Chapultepec
(Gobierno del Distrito Federal)
- Figura 37. La ciudad de México desde Santa Fe en el siglo XIX (Lombardo 1997)
- Figura 38. Primer plano del arquitecto José Luis Cuevas para las Lomas, 1921
(Mapoteca Orozco y Berra)
- Figura 39. La ciudad de México y sus alrededores, Secretaría de Comunicaciones
(Mapoteca Orozco y Berra)
- Figura 40. Detalle del plano de la Secretaría de Comunicaciones y Obras Públicas de 1923, trazo preliminar de Las Lomas
- Figura 41. Lotes vendidos de 1922 a 1924, Boletín de la Compañía de 1925
(Lombardo 1997)
- Figura 42. Proyecto de Las Lomas en 1925 aproximadamente
(Mapoteca Orozco y Berra)
- Figura 43. Plano de la Secretaría de Comunicaciones y Obra Pública de 1927
(Mapoteca Orozco y Berra)

- Figura 44. Plano de los terrenos comprados a la Hacienda de Los Morales por la Chapultepec Heights Company elaborado por el arquitecto José Luis Cuevas (Lombardo1997)
- Figura 45. Plano de las Lomas Revista obras públicas del departamento en 1929
- Figura 46. Propiedades de la Hacienda Molino del Rey (Mancebo)
- Figura 47. Acueducto de Río Hondo en 1900 Atlas (Lombardo, 1997:111)
- Figura 48. Detalle del plano del Acueducto Río Hondo
- Figura 49. Fraccionamiento *Colonia*
- Figura 50. Las Lomas de Chapultepec en 1928 (Planificación 1928)
- Figura 51. Detalle del Plano de 1928 (Revista Planificación)
- Figura 52. Detalle de la manzana Reforma, Alpes, Líbano y Parque Loma Linda en el Plano de Nomenclatura de 1929 (Mapoteca Orozco y Berra)
- Figura 53. Esquema estructura general del proyecto de conjunto (Sánchez de Carmona)
- Figura 54. Esquema de vialidades sobre plano de nomenclaturas en 1925 (Sánchez de Carmona)
- Figura 55. Detalle del Plano SOP en 1963, Carta de Carreteras
- Figura 56. La ciudad de México en 1973 y detalle zona de Lomas (Mapoteca Orozco y Berra)
- Figura 57. Establecimientos mercantiles (Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas-Instituto Nacional de Estadística y Geografía)
- Figura 58. Usos mercantiles en predios residenciales (Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas-Sánchez de Carmona)
- Figura 59. Embajadas (Sánchez de Carmona)
- Figura 60. Escuelas(Sánchez de Carmona)
- Figura 61.Usos de suelo en 2010. Embajadas, oficinas, escuelas, autos estacionados (Sánchez de Carmona)
- Figura 62. Barrancas y lotes particulares en los bordes(Sánchez de Carmona)
- Figura 63. Esquema de problemas viales durante el 2010 (Sánchez de Carmona)
- Figura 64. Áreas saturadas de estacionamiento (Sánchez de Carmona)
- Figura 65. Área Geoestadística Básica (AGEBS) de Lomas de Chapultepec

- Figura 66. Tabla comparativa datos AGEBS entre los años 1990 y 2000
- Figura 67. Tabla de número de lotes en 1922, 1929 y 1997(Sánchez de Carmona)
- Figura 68. Licencias de construcción en Las Lomas de 1991 a2001
(Sánchez de Carmona)
- Figura 69. Tabla comparativa de Licencias en colonias colindantes a Las Lomas
de 1991 a 2001(Sánchez de Carmona)
- Figura 70. Obras en proceso (Sánchez de Carmona)
- Figura 71. Predio en venta o renta(Sánchez de Carmona)
- Figura 72. Grandes predios actuales (Sánchez de Carmona)
- Figura 73. Plano de Zonificación de Beverly Hills en 2009 (www.beverlyhills.org)
- Figura 74. Sunset boulevard en 1938 (Wanamaker 2006)
- Figura 75. Bungalow en Beverly Hills (Wanamaker 2006)
- Figura 76. Beverly Drive, calle comercial en 1946 (Wanamaker 2006)
- Figura 77. Wilshire y Santa Monica boulevard en1935 (Wanamaker 2006)
- Figura 78. El Hotel sobre Sunset boulevard foto del año 1972(Wanamaker 2006)
- Figura 79. Casa del actor Harold Lloyd terminada en 1928(Wanamaker 2006)
- Figura 80. Trousdale Estates en 1958 (Wanamaker 2006)
- Figura 81. Beverwill y Olympic Avenue en 1933(Wanamaker 2006)
- Figura 82. Olimpyc Avenue en 1967(Wanamaker 2006)
- Figura 83. Calles transversal a Wilshire Avenue en la zona baja(Wanamaker 2006)
- Figura 84. Beverly Drive (Sánchez de Carmona 2009)
- Figura 85. Burton Way (Sánchez de Carmona 2009)
- Figura 86. Rexford Avenue (Sánchez de Carmona)
- Figura 87. Casas actuales en Beverly Hills(Sánchez de Carmona)
- Figura 88. Escuela parroquial (Sánchez de Carmona)
- Figura 89. Calle actual en Riverside (google earth)
- Figura 90. Casas de Riverside (google earth)
- Figura 91. Parques y calle Riverside(google earth)
- Figura 92. Planos a la misma escala de Beverly Hills, Riverside y LasLomas
(Sánchez de Carmona)
- Figura 93. Plano Pedregal de San Ángel 1950 (Pérez, Apilon 2004)

Figura 94. Jardim America (Da Silva 1999)

Figura 95. Proyecto para Vila Assuncao, Porto Alegre, Brasil(Da Silva 1999)

Figura 96. Cidade-Jardim Eldorado, Belo Horizonte en 1954(Da Silva 1999)

Figura 97. Predios en Reforma con usos actuales no residenciales
(Sánchez de Carmona)

1. EL PROBLEMA

El objetivo de la investigación es conocer los factores que han intervenido en el proceso de transformación por el que ha pasado la colonia; así como, plantear escenarios alternativos para los próximos años, a partir de una reflexión teórica-metodológica sobre temas urbanos.

Inicialmente se tratará de identificar los hechos urbanos que han impactado el desarrollo de la colonia para determinar su situación actual a partir de las siguientes preguntas:

- ¿Hasta dónde se ha transformado la colonia y qué ha perdido en este proceso?
- ¿Cuáles han sido los factores más importantes de esta transformación?
- ¿Hasta dónde ha sido responsabilidad de las autoridades en tolerar y aceptar otros usos?
- ¿Qué razones hay para entender su despoblamiento?
- ¿Ha cambiado el modelo residencial?
- ¿La composición de la familia ha cambiado de manera importante?
- ¿La oferta de vivienda en otras zonas residenciales han hecho menos atractiva Las Lomas?
- ¿Cómo ha influido el valor del terreno?
- ¿Qué tan importante han sido los problemas de seguridad y la preferencia por conjuntos controlados?
- ¿Los cambios en la normatividad obedecen a la necesidad de orden urbano en la ciudad o a la presión de inversionistas?
- ¿El convertirse en una zona de tránsito intenso que atraviesa la colonia ha disminuido la calidad de vida residencial?

En general se comenta que la colonia está en un proceso de deterioro importante, que la calidad de vida está en declive. De manera puntual son motivo

de preocupación los cambios de uso de suelo, el incremento de la circulación de automóviles y estacionamientos en vía pública. A partir de esto ¿qué se conserva? El trazo, la amplitud de calles y banquetas, el abundante arbolado en vía pública y al interior de los predios, mantiene su ubicación privilegiada por la cercanía con el Bosque de Chapultepec, y su accesibilidad al equipamiento cultural y recreativo del parque, al turístico de Polanco y Zona Rosa y a la concentración de edificios de oficinas tanto en el Paseo de la Reforma como en Santa Fe.

De manera que para explorar los factores que han intervenido en este proceso de transformación se parte de los siguientes hechos.

1.1 Cambios en el uso del suelo

La colonia ha dejado de ser exclusivamente residencial con pequeñas áreas confinadas de comercios. Se mantuvo controlada hasta los cincuentas, pero hoy en día es un reclamo constante de los vecinos.

Las autoridades según el programa ZEDEC (Zona especial de desarrollo controlado) de acuerdo con los vecinos, regularizaron cambios y propusieron áreas para edificios de oficinas, departamentos y comercios, mismos que han quedado formalizados en sucesivos Planes parciales de desarrollo urbano.

1.2 Incremento en el tráfico

Originalmente fue una colonia *destino*, el Paseo de la Reforma era su único acceso y terminaba en su entrada. El proyecto del arquitecto Cuevas consistía en un circuito formado por las avenidas Reforma, Palmas y Del Castillo con una sola entrada. Ahora se usan las calles de la colonia para cruzarla principalmente de poniente a oriente aunque también canalizando por Reforma y Palmas el tráfico del Estado de México que llega por los Puentes de Monte Líbano, y Cofre de Perote. (Figura 21)



Figura 21. Esquema de Vialidades actuales (Sánchez de Carmona)

Por su parte, las vialidad de Palmas y Reforma rivalizan, ésta última es mejor acceso al periférico, Líbano desahoga Tecamachalco y constituye su acceso principal desde Palmas.

1.3 Incremento de la densidad

Los lotes de la zona se han subdivido y se han construido dos casas en muchos de ellos; sin embargo, se han registrado como ampliaciones, entre otras razones por el alto del costo del terreno.

1.4 Incremento de las áreas comerciales

Las zonas de comercios han desbordado las áreas iniciales atrayendo clientes que no son habitantes de la colonia, además de que se han presentado cambios en el tipo de comercios; por ejemplo, las pequeñas tiendas de primera necesidad se han vuelto boutiques, y los muchos salones de belleza generan importante carga vehicular.

1.5 Inseguridad

A raíz del incremento de los hechos delictivos, los propietarios de la zona se han visto obligados a también aumentar la altura en las bardas, algunas calles se han privatizado instalando rejas en los accesos y son cada vez más el número de residentes que buscan cambiarse a condominios de acceso controlado.

1.6 Otros usos de suelo

El incremento de valor del terreno es consecuencia de la exclusividad, de su ubicación, de su equipamiento e infraestructura, de los cambios de la normatividad y tolerancia de las autoridades o el cambio es en cierta forma natural por las modificaciones en la sociedad y en la economía.

Sin embargo, la colonia ha pasado de ser un suburbio aislado y exclusivamente residencial, a ser un fraccionamiento en un proceso continuo de cambio de uso de suelo; de calles con poco tránsito a calles con tráfico intenso; de baja densidad con casas en grandes terrenos a casas pequeñas y medianas en

lotes más pequeños, inicialmente de bajo costo por m² a terrenos con los costos más altos de la ciudad; de zona altamente segura a colonia con inseguridad creciente; de zona solo con comercios básicos a establecimiento de boutiques, de tres según boletín de la Colonia en 1925 aun sin número de jardines de niños, academias y recientemente la intención de instalar una Universidad; de solo residencias a embajadas con servicios consulares y un buen número de notarías, consultorios, oficinas empresas, Call Centers, etcétera.

Todos los puntos enumerados seguramente participaron de forma aislada o combinada y al analizarlos se espera conocer las características particulares del caso y plantear escenarios futuros. Profundizar en este tema permitirá contribuir en el conocimiento de los procesos de transformación urbana y de medidas convenientes a tomar para orientar del desarrollo de colonias.

En particular, la zona referida concentra las mayores inversiones inmobiliarias de la ciudad. Para efectos de planeación es fundamental conocer su desarrollo y dinámica.

1.7 Objetivos secundarios

En este trabajo se plantean como objetivos secundarios:

1. Identificar etapas de crecimiento en los bordes del eje y áreas de influencia
2. Identificar períodos de desarrollo en las Lomas y hechos urbanos que han participado
3. Documentar la transformación y permanencia del modelo residencial
4. Identificar tendencias de desarrollo en la zona y áreas contiguas

1.8 Procedimiento metodológico

1. Investigación cartográfica de la expansión urbana del poniente de la ciudad de 1920 a 2010.

2. Investigación bibliográfica de desarrollo urbano de casos análogos.
3. Recopilación de información hemerográfica sobre la promoción inmobiliaria de los últimos sesenta años.
4. Recopilación de documentación sobre obras arquitectónicas relevantes en este proceso.
5. Integración de la documentación obteniendo conclusiones de carácter general y particular.

El tema se presentará situando Las Lomas de Chapultepec en el proceso de crecimiento de la ciudad y la evolución de la planeación urbana. Posteriormente se conocerá el proceso de transformación de la colonia que se inicia desde sus primeros años, con cambios de uso de suelo así como en vialidad e imagen urbana. Se continúa examinando la evolución de los valores del suelo y las características del desarrollo inmobiliario. Por último se conocerán casos de colonias análogas tanto en la ciudad como en el extranjero. A manera de conclusión se presentaran escenarios alternativos para la colonia dependiendo de las políticas que se tomen al respecto.

2. PRESENTACIÓN

La Chapultepec Heights Company comienza en 1921 a vender lotes en la sección Bella Vista, terrenos que había comprado a los propietarios de la Hacienda de Los Morales. A pesar del éxito inicial de la colonia no fue sino hasta 1945 cuando se termina de urbanizar la sección de Palmas y con ello se completa el proyecto del arquitecto José Luis Cuevas Pietrasanta.

Si bien, la colonia conserva muchas de sus características iniciales que la identifican como la colonia residencial de mayor calidad de la ciudad, a casi un siglo de haberse iniciado el proyecto, ha tenido transformaciones que han modificado la calidad de vida de la zona. La colonia tuvo su apogeo de finales de los años cuarenta a los inicios de los sesenta del siglo pasado. A partir de esta década se inicia un proceso de deterioro que resulta importante conocer: las características y dimensiones actuales, así como plantear escenarios para los próximos años.

El tema que se estudia está vinculado con la investigación que realicé en julio de 2009 para obtener el grado de maestro en Estudios Urbanos, en el Posgrado de CYAD (Sánchez de Carmona 2009), que tuvo como objetivo, encontrar una explicación a la forma de crecimiento de la ciudad hacia el poniente, en el siglo xx, teniendo como eje El Paseo de la Reforma y su prolongación, que cruza Las Lomas de Chapultepec hasta llegar a Santa Fe; hoy en día lugar de concentración de importantes inversiones inmobiliarias, oficinas de empresas, bancos, hoteles, departamentos, así como equipamiento cultural y recreativo.

En este proceso, Las Lomas de Chapultepec jugó un papel fundamental como iniciadora del eje que articuló el crecimiento y actualmente quedó ubicada al centro de dos polos relevantes: el tramo de El Paseo de la Reforma al centro de las colonias Cuauhtémoc y Juárez que ha retomado importancia a partir de la construcción de la Torre Mayor, y el gran desarrollo de Santa Fe iniciado a partir de los años ochentas del siglo pasado.

En cuanto al Eje Reforma, el estudio destaca que junto al de Insurgentes, se constituyen dos tipos de *caminos* que orientaron el crecimiento de la ciudad a diferentes de los que existieron en la ciudad de México al menos desde el siglo xvii (Figura 1) y que a partir de mediados del siglo xix adquieren relevancia cuando comienzan a formarse las nuevas colonias habitacionales.

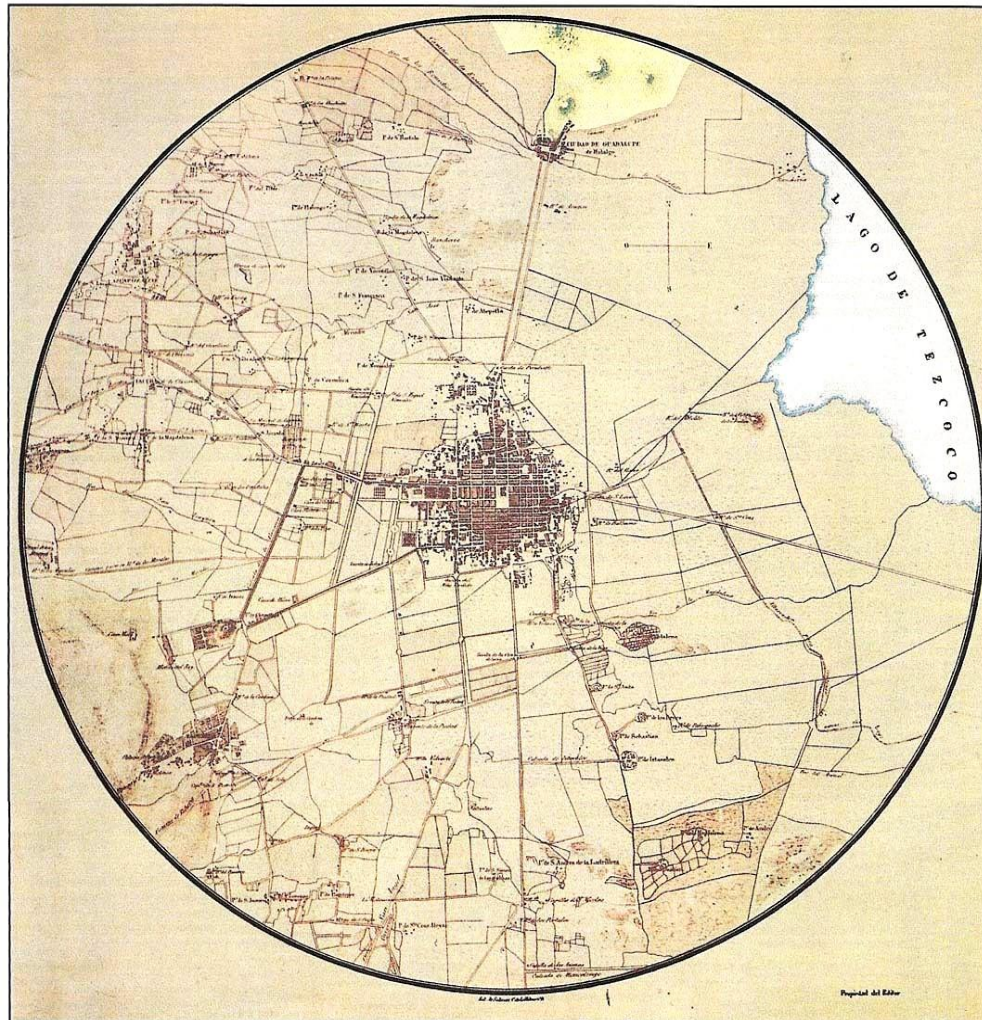


Figura 1. Plano ciudad de México, calzadas en 1869 (Lombardo, 1997:71)

En la investigación se identifica una tipología de *caminos* (Terrazas 2005) en el desarrollo de la ciudad hasta 1929. Los que se ajustan a la tipología básica fueron las Calzadas a Tacuba y a La Villa y los caminos cortos a pueblos,

haciendas y ranchos en el valle como son el de La Piedad, Niño Perdido o Tlalpan. El Paseo de la Reforma y la Avenida de los Insurgentes se construyeron al tiempo que los desarrolladores formaban nuevas colonias. La relación entre los *caminos* y el desarrollo de colonias en la ciudad se muestra en la figura 2.

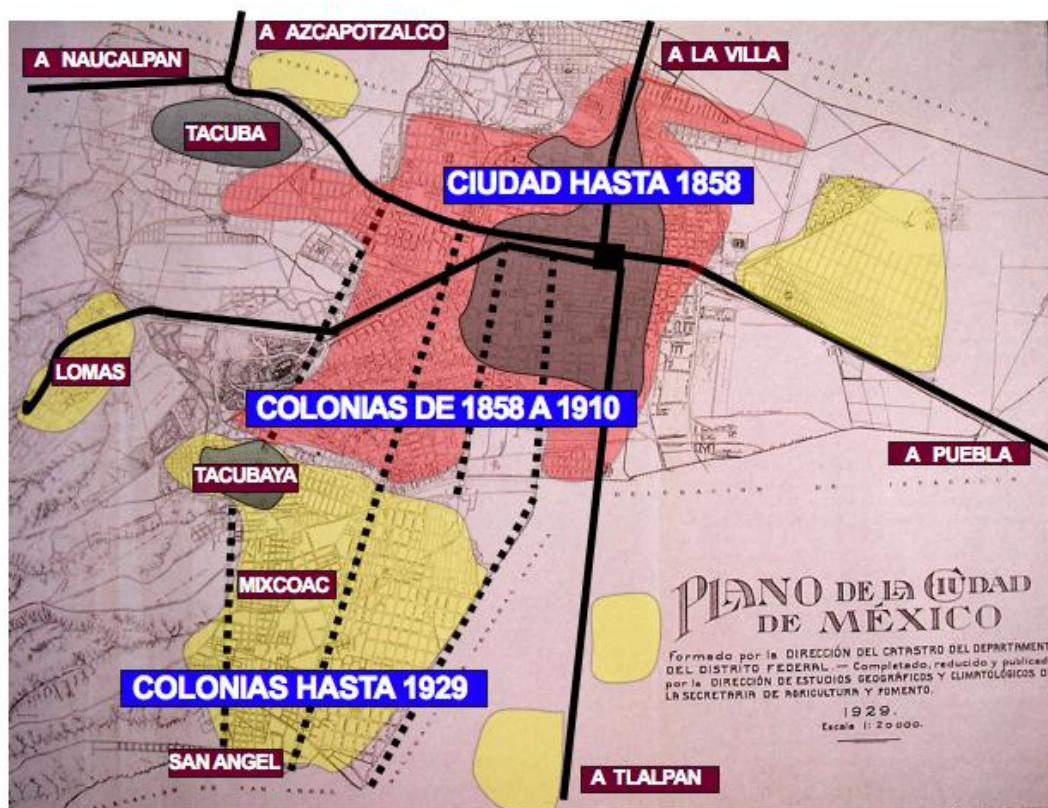


Figura 2. Esquema de caminos y crecimiento de colonias (Sánchez de Carmona 2009)

La Calzada a Tacuba que se prolongaba hasta Azcapotzalco, fue la vialidad que facilitó el acceso a Las colonias Santa María, Guerrero, Santa Julia e Imparcial. La calzada a Chapultepec, a las colonias Roma, San Miguel Chapultepec y Escandón; la Calzada a la Piedad a la colonia Hidalgo. La de Niño Perdido a la de Cuartelito, la calzada de Tlalpan a la de La Viga y la calzada de Guadalupe a las colonias Maza, Rastro, Valle Gómez y Peralvillo. (Morales1978)

El Paseo de la Reforma, la antigua Calzada de la Emperatriz, facilitó la vialidad de las colonias Juárez y Cuauhtémoc, aunque ésta última no se urbanizó del todo sino hasta los años treinta. (Figura 3)



Figura 3. Paseo de la Reforma en 1920 (Mapoteca Orozco y Berra)
A la derecha se observa la única casa construida en Río Guadalquivir
y Paseo de la Reforma, que actualmente se conserva.

Los fraccionadores de Las Lomas de Chapultepec lograron prolongar el Paseo de la Reforma hasta la entrada de la colonia consiguiendo un acceso privilegiado. Este tramo permitió también, en los años treinta, acceso a las colonias Polanco y Anzures. No fue sino hasta los cuarenta que se prolonga Paseo de la Reforma después de cruzar Las Lomas hasta la carretera a Toluca y con ello favoreció el crecimiento de la zona poniente.

La Avenida de los Insurgentes es el otro eje que se fue construyendo por tramos conforme se iban formando las colonias, inicialmente aprovechó derechos de vía de la calzada a Tacuba a la de Chapultepec, posteriormente se prolongó hacia el sur atravesando la Colonia del Valle, la cual se trazó sin considerarla como diagonal. Posteriormente se llevó hasta San Ángel y después hasta Tlalpan cruzando Ciudad Universitaria. Hacia el noreste se prolongó primero hasta Río Consulado y después hasta entroncar con la carretera a Pachuca.

El crecimiento hacia el poniente se apoya, en una porción muy importante, sólo en el Paseo de la Reforma que cruza las Lomas de Chapultepec, y que actualmente presenta por este motivo congestionamientos importantes. (Figura 4)



Figura 4. Ejes Reforma e Insurgentes (Sánchez de Carmona 2010)

Las conclusiones más importantes del estudio de Las Lomas de Chapultepec y del Eje Reforma hasta 1945 fueron:

- Las Lomas de Chapultepec constituyó todo un hito en el crecimiento de la ciudad. Fue un proyecto innovador dentro de una tendencia iniciada a mediados del XIX en Estados Unidos, en Alemania e Inglaterra, pero presenta características particulares que lo singularizan. (Reps 1965)
- El estudio de Las Lomas de Chapultepec tiene un interés de doble vertiente: por un lado, su trazo; por otro, su calidad ambiental. Ser una zona altamente arbolada resulta singular en la ciudad, máxime cuando fotografías de finales de los años veinte, la mostraban desforestada y el suelo a tramos erosionado.

En el estudio se acota el término *Ciudad Jardín* que con frecuencia hace referencia a Las Lomas, pues su denominación se usó como estrategia de mercadotecnia, aprovechando el prestigio de Ebenezer Howard quien lo acuñó para su proyecto social utópico de la época de cambio de siglo del XIX al XX. (Fishman 1977; Hall 1996).

El trazo de calles onduladas del arquitecto José Luis Cuevas Pietrasanta era totalmente innovador en nuestro medio acostumbrado a la retícula usada

desde la colonia. Cuevas tuvo influencia de urbanistas y jardineros alemanes e ingleses del siglo XIX y en particular de Olmsted, quien cobró fama al ganar el concurso para el diseño de Central Park en Nueva York. Después fue famoso por sus conjuntos residenciales como el de Riverside en las afueras de Chicago (Kostof 1991) como puede apreciarse en la Figura 5.

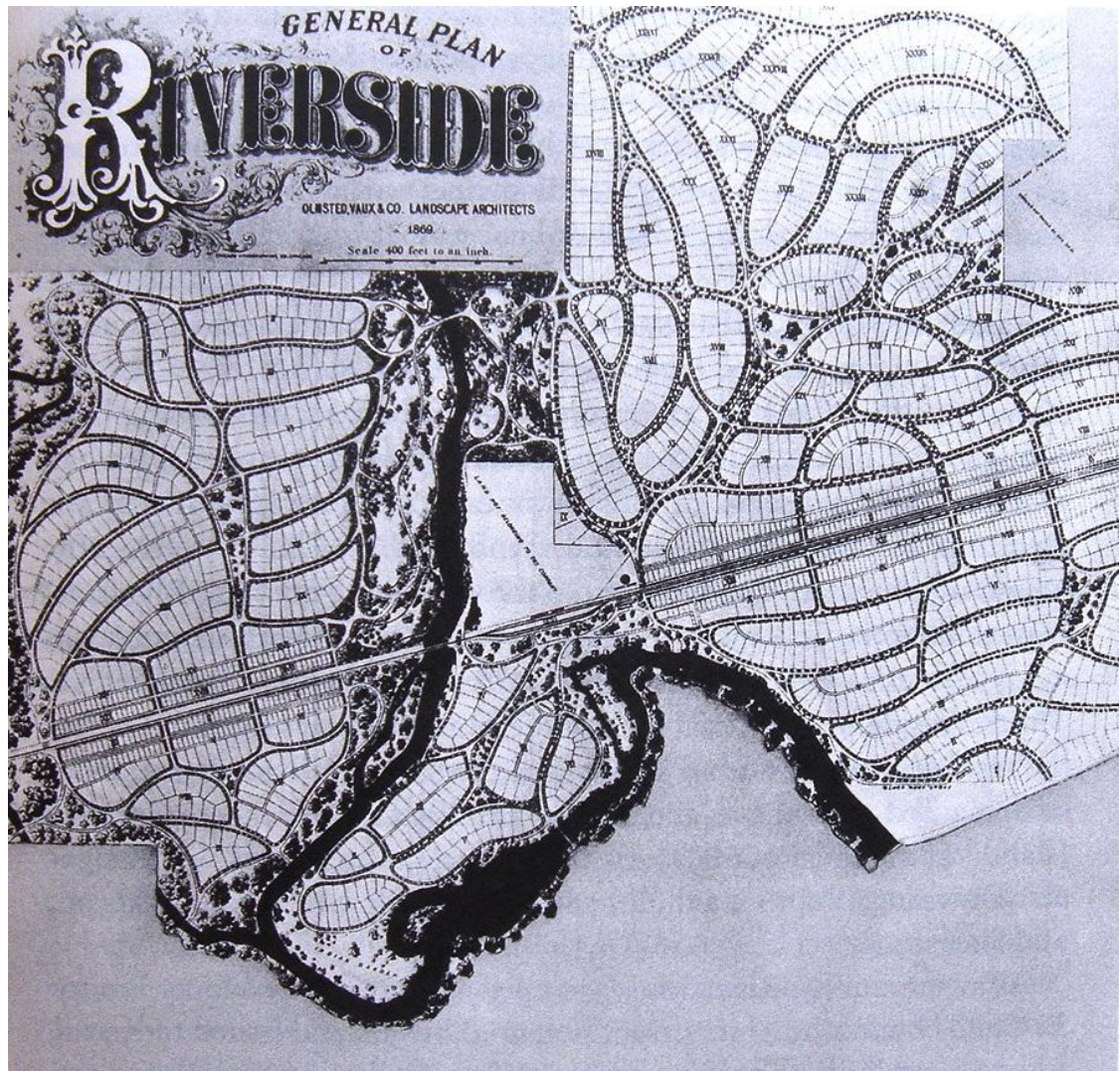


Figura 5. Riverside, Illinois en 1869. Olmsted y Vaux (Hayden 2003)

Las Lomas más que Ciudad Jardín fue un *suburbio jardinado*, término que uso Unwin para el conjunto residencial Hamstead en las afueras de Londres. Fue un desarrollo aislado de la ciudad, destinado exclusivamente a residencias. Sólo

en dos pequeñas manzanas aisladas se concentraban comercios de primera necesidad. El resto era exclusivo para casas y se publicita como garantía de calidad de vida(Boletín 1923). La idea de la zonificación fue un concepto introducido por los alemanes Baumeister, Stubben y Citte a partir de La Ley Prusiana de 1875 (Sánchez 2004: 54) y también presente en las propuestas de Howard. Si bien se anuncia como “la primera Ciudad-Jardín de México” toma de la propuesta de Howard pocas cosas, ya que éste se oponía a los suburbios exclusivamente residenciales.

Lo que si recuperó fue el diseño de Raymund Unwin formulado para Letchwoth y Hamstead, de calles, banquetas, la separación de las casas entre sí y del alineamiento, lo que posibilitó a la larga la fisonomía actual de la gran zona arbolada, de casas rodeadas de jardín. (Osborn1969).

De alguna manera estos conceptos ya se aplicaban en colonias de la Ciudad de México como fue el caso de la colonia El Imparcial que inició su desarrollo en 1907 sobre la calzada de Tacuba a Azcapotzalco. (ver inciso 7.4). Se planteó como un fraccionamiento campestre de casas aisladas de sus colindantes y de la calle. En el artículo de Teresita Quiroz sobre la colonia dice:

La construcción la hace el interesado completamente a su gusto y solo tiene por condiciones sujetar el proyecto de fachada a la aprobación de la empresa, con el objeto de que sea del mismo estilo de las que existen actualmente, dejar un jardín en frente de 15m y hacer la construcción aislada en medio de un lote. Condiciones que, lejos de perjudicarle en algo, le favorecen grandemente, porque contribuyen de manera notable, no sólo a la belleza de la casa, sino muy particularmente a la higiene de ella, porque recibirá y aire y la luz por los cuatro costados. (Quiroz 2010: 43-45)

Las Lomas no se ubicó bajo la lógica de un anillo a la manera que propuso Burgess en *The Growth of the City* (Burgess 1925). Más bien con la de un sector, como Hoyt sugería, (Hoyt 1971) que incluía las colonias Juárez, Cuauhtémoc y Condesa que empezaban a consolidarse como áreas para habitantes de mayores recursos. Este sector colindaba con la Roma y la Colonia del Valle. La locación del sector residencial al sur poniente se debe a que esta zona tiene mejores

condiciones ambientales en cuanto a calidad del aire y la posibilidad de tolvaneras, inundaciones.

Las Lomas fueron producto de la visión inmobiliaria de un grupo de accionistas con contactos políticos, que consiguieron tierra barata a plazos y permisos para convertir suelo agrícola en urbanizable. (Collado 2003) Ver Figura 6. La visión empresarial fue notable, en cierta medida siguiendo modelos norteamericanos que consistían en adquirir grandes extensiones de terreno para desarrollarlos paulatinamente aprovechando plusvalías.



Figura 6. Tierras de la Hacienda de los Morales (Lombardo, 1997: 295). Plano fechado en 1920, copia del levantamiento de Bolland y Rosenzweig de 1871 según reza en el dibujo.

La empresa contrató atinadamente al arquitecto José Luís Cuevas, que además de tener prestigio profesional, tuvo el acierto de aprovechar las últimas experiencias internacionales en planeación de ciudades y tuvo la habilidad para adaptarlas a las circunstancias locales.

Posterior a la presentación de mi tesis, encontré en diferentes planos la existencia de un acueducto que atravesaba los terrenos de la colonia. El acueducto, que era un caño al ras del piso, traía agua del Río Hondo al Molino del

Rey. Después de regar las huertas de la Hacienda de los Morales, entraba a la colonia a la altura de la actual calle de Monte Altai, cruzaba la barranca de Barrilaco, salía a la actual calle de Prado Norte , seguía el trazo de esta calle, cruzaba Reforma y continuaba por Prado Sur hasta la esquina de esta calle con el arranque de Virreyes, torcía a la izquierda sobre la actual calle de Acueducto de Río Hondo a un lado de la Iglesia del Socorro, para continuar hasta el Molino del Rey. Este hallazgo lo presento en el inciso 6.1.1.9, pues es importante para entender el proyecto de Cuevas.

El inicio de Las Lomas se fundamenta en normas de uso de suelo estrictamente residencial, control de altura de las construcciones y restricciones de separación del alineamiento y en las colindancias. Estas restricciones posibilitaron el sembrado de árboles en el interior de los predios así como en las anchas banquetas que lo caracterizaron. En sus primeros años tuvo que aceptar otros usos de suelo aunque muy restringidos, como para el asentamiento de hospitales, escuelas, salones sociales y gasolineras, no hubo Iglesias sino hasta después de 20 años de iniciada la colonia, ubicándose en una calle secundaria, Sierra Nevada, rodeada de casas habitación.

La urbanización fue lenta, en la primera década se dio prioridad al suministro de agua y energía eléctrica. La pavimentación de calles, banquetas y arbolado estaba, en el área inicial al 50%. La zona de Palmas con excepción de la zona intermedia, a la altura de Tarahumara, se dejó inclusive sin trazar hasta mediados de los cuarenta. Es en esta ocasión cuando surge Parque Vía Reforma, un gran parque avenida de más de un kilómetro de largo y 125m de ancho que da una gran plusvalía a enormes lotes propuestos en sus bordes, tema que recuerda el esquema de la Gran Avenida de la Ciudad-Jardín de Howard.

Las primeras construcciones como lo muestra el Boletín referido, eran una mezcla de casas sencillas de un piso, muchas tipo *bungalow* norteamericano (figura 7) hasta algunas de dos niveles con un torreón *mirador* en la azotea, elemento después incluido en el proyecto ganador del concurso de la *casa modelo* y dominante en muchas casas de la época. Uno de los argumentos de ventas importante eran las vistas de la ciudad y del Bosque de Chapultepec

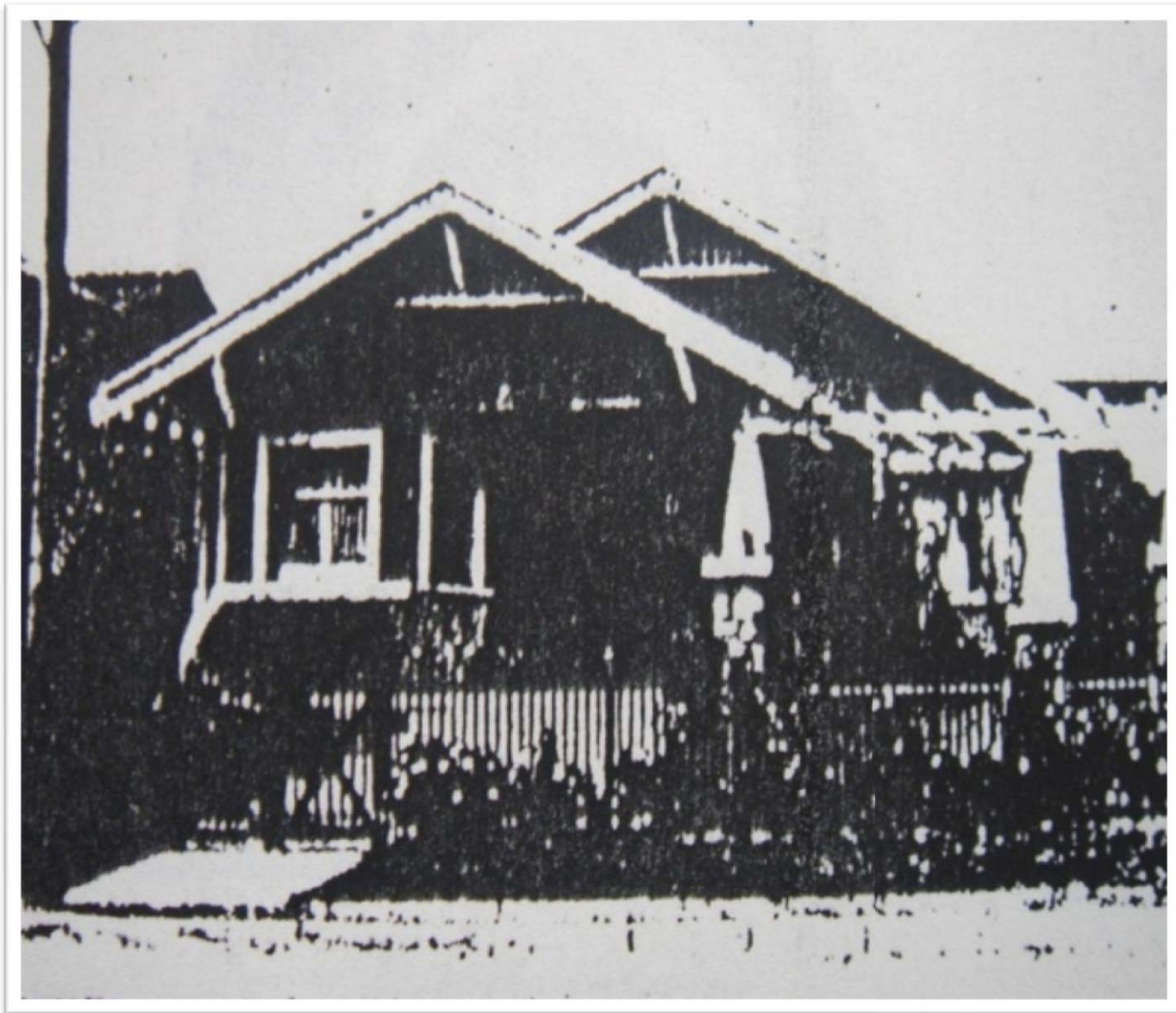


Figura 7. Bungalow en Lomas 1923(Boletín1923)

Con el tiempo los terrenos amplios y los recursos de la clase emergente beneficiada por la Revolución, propiciaron las grandes mansiones, muchas de ellas de extranjeros, tratando de emular las de Beverly Hills o Bel-Air en California o en otras partes de Estados Unidos. La arquitectura moderna no hace su aparición hasta finales de los treinta, con ejemplos contados hasta finalizar los cuarenta. Destacan las casas

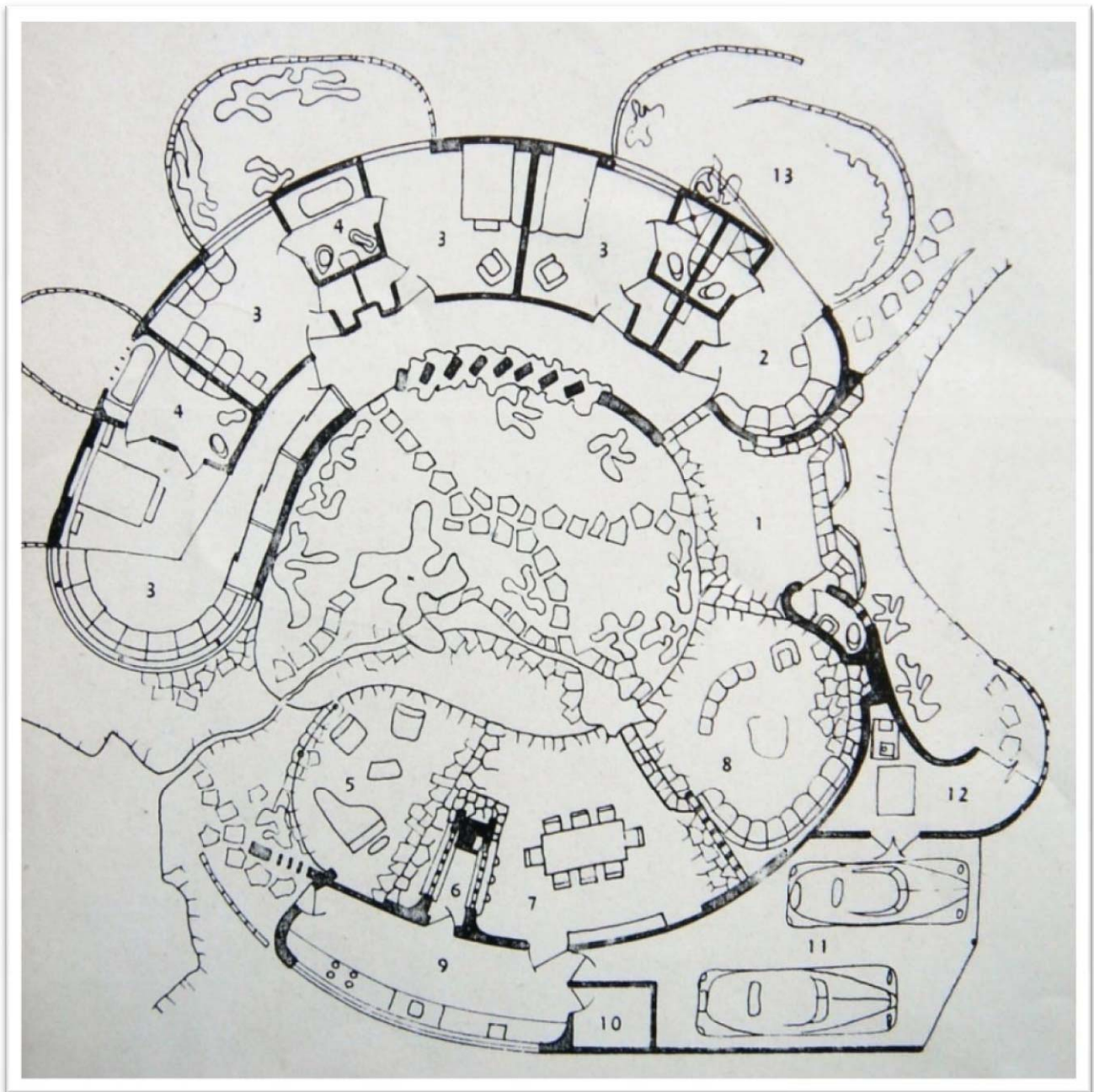


Figura 8. Casa en Sierra Leona. Arquitecto Lazo (Katzman 1963)

de los arquitectos Del Moral, Pani, Lazo(Figura 8), Kaspé. (Sánchez de Carmona 2009). En 1952, cuando se termina la urbanización de la colonia y se abre la zona de Barrilaco, muchos arquitectos de prestigio hacen obra en esa área.

Independientemente de la gran diversidad de estilos y tamaños de casas, Las Lomas tiene imagen de una zona donde predominan árboles y vegetación, desapareciendo la arquitectura en las perspectivas de las calles (Figura 9),imagen que se va perdiendo al aumentar la densidad de construcción y sustituir la barda vegetal por grandes bardas de mampostería con todo tipo de materiales y colores.



Figura 9. Calle Monte Everest esquina con Sierra Madre 2008.

En resumen, las características principales a las que hay que atribuir el éxito de la colonia son la ubicación; zona en alto sobre la ciudad, limitada por barrancas, cercana al centro, acceso privilegiado, calidad del trazo urbano, amplitud de calles y banquetas, zonificación y restricciones para con el alineamiento y colindantes.

En el transcurso de ochenta años pasó de ser un suburbio residencial tranquilo, aislado de la ciudad, a una zona con mucho tráfico que la cruza y con fuertes presiones sobre la normatividad del uso de suelo.

3. INTRODUCCION

3.1 La Colonia que promovía la Chapultepec Heights

Las Lomas de Chapultepec se vendieron inicialmente argumentando, principalmente, su privilegiada ubicación, la infraestructura con la que se les estaba dotando y sus condiciones ambientales que ofrecían una calidad de vida que no igualaban otros desarrollos. En especial se hace mención de lo pintoresco del lugar, de las vistas a la ciudad y al valle y a la normatividad que exigía que las casas estuvieran rodeadas por jardines.

En el Boletín de la colonia de mayo y junio de 1923 se menciona que:

Colonia Chapultepec y se complace en expresar por medio de estas líneas se gran entusiasmo por aquel bellísimo lugar, siendo verdaderamente ideal para vivir y estando en la mayor posibilidad ahora de explicar las grandes ventajas que posee y los adelantos que se hacen en la Primera Ciudad Jardín de México

En el Boletín, vol. III enero de 1925 aparece el slogan: “Compre en Chapultepec y el Bosque será su Jardín”. Muestra fotografías del Parque de Bella Vista en la cumbre de la Loma y señala: “lugar de recreo para las familias que vienen a la colonia a admirar el maravilloso panorama de la Ciudad y el Valle de México.

En el artículo que incluye este número con el título “Hogares en Loma de Bella Vista” señala que:

“ el hecho de que toda casa que se edifica en esta Ciudad-Jardín, obedece a un plan premeditado y va rodeada de jardín, reuniendo así las bases higiénicas que se desconocen en otros puntos de la Ciudad, está dando una hermosura singular a esta sección de residencias. El efecto favorable de nuestro reglamento de construcciones no se ha hecho esperar; todo residente en la Colonia está feliz de vivir allí; tiene todos los servicios para su comodidad: agua, luz, drenaje, pavimento, banquetas, arbolado,

comunicación fácil, y forma parte de un gran centro cuyos intereses y fines son de interés común.

Señala en general que “una de las particularidad de las residencias en la Colonia Chapultepec es que como están construidas en terrenos con declive ofrece el conjunto un paisaje pintoresco casa rodeada con su jardín y algunas aprovechan su declive natural para acondicionar mejor su garage, sus cuartos de servidumbre, etc., teniendo todas a la vez una hermosísima vista a la ciudad y del valle . Cuando se comenzó la venta de terrenos en este fraccionamiento, el público creyó que lotes de 500 metros eran excesivamente grandes para una residencia, estando acostumbrados a construir sobre la banqueta y a no dejar espacios a los lados; pero la experiencia ha enseñado a muchos que para dar mayor vista y alegría a una residencia necesita un espacio grande. Hay muchas casas en la colonia que tienen mayor extensión de jardín que para la construcción. Concluye: “ el hogar moderno no está completo si no tiene jardín y lugar para que los niños jueguen y se desarrollen sanos.

En otro texto el Boletín comenta:

Las pintorescas barrancas de la Colonia son sitios ideales para días de campo y la Compañía proyecta embellecerlas aún más con plantas, arboles y caminos para paseo. Los parques para niños forman parte del programa que la Compañía ha delineado para esta Colonia y es satisfactorio ver diariamente el número de niños que hacen uso de ellos .

Fue notable las pocos parques que se proyectaron para la colonia. Los únicos que existieron fue el Parque Loma Linda, donde en el centro se construyó la cisterna de la colonia. Se ubicó anexo a un tramo de barranca donde todavía hoy hay unos juegos permanentemente en mal estado. El otro parque fue la pequeña manzana triangular formada por Prado Sur, Altai y Pirineos. No fue sino hasta los cuarentas cuando al urbanizar la parte alta de Las Lomas se hizo Parque Vía Reforma. Un par de parques de casi un kilómetro de longitud a cada lado de la Reforma. Area verde que no aparece proyectada originalmente.

Parece ser, como se presenta en este trabajo, que inicialmente se pensó tener una gran manzana con jardines y equipamiento, en el área formada por las calles, Paseo de la Reforma, Monte Líbano y Alpes que desapareció en los primeros años para formar dos manzanas residenciales conservándose solo la Escuela Chapultepec y el restoran Loma Linda, antes Salón La Swastica.

El Boletín también comenta sobre el cambio de vida que promueve:

La colonia de Chapultepec viene a establecer un *cambio radical en el sistema de vida seguido en las ciudades mexicanas e hispano-americanas en general (sic)*, sistema derivado de las viejas prácticas nacidas al amparo de las necesidades de aglomerar las casas y demás dependencias de las ciudades y pueblos, en espacios limitados para facilitar su defensa en los ataques que frecuentemente eran objeto (sic) Ahora que felizmente las condiciones de vida son distintas, no hay necesidad de esas concentraciones antihigiénicas, molestas y desagradables, por lo que se ha producido la tendencia a un ensanchamiento que permita las comodidades y ventajas de las ciudades-jardín, como la que ahora ha empezado a establecerse, a modo de una *risueña novedad* en la colonia Chapultepec.

En el apartado el Hogar Moderno dice; Es necesario, nuestro deber a la familia, cambiar nuestro modo de vida habitando la casa propia acondicionada en todo a las necesidades actuales. Por lo general sólo una vez construimos nuestra residencia, siendo este un paso de suma importancia, debemos fijarnos en lo que aconseja la lógica. Debemos de buscar un centro residencial cuyo desarrollo ordenado garantice que mañana no tendremos en la casa de a lado una pulquería, una cantina, una fonda, etc., etc. Sino otra casa residencial. Debemos buscar el lugar hermoso, en alto, sano, donde el aire que se respire no este húmedo, donde podamos gozar de una vista siempre agradable, donde cada casita se vea sonriente y esté rodeada de su jardín, donde las calles sean anchas y haya parques para los niños. Debemos buscar el lugar que cuente con los servicios de urbanización perfectos, teniendo el drenaje con su declive propio, agua día y noche, comunicación rápida y constante, luz, teléfonos, banquetas, arbolado por las calles, etc. Donde el piso sea firme y seco, un lugar, en fin, donde todos cooperen por el bien común. (el subrayado es mio)

A principios del siglo XX se consolidaba las ideas del romanticismo de Rousseau valorando parques y jardines como componentes importantes para el bienestar social tanto para su salud como para su vida moral

María Estela Eguiarte selecciona en su texto “*Los Jardines en México y la idea de la ciudad decimonónica*” párrafos del Boletín Oficial del Ayuntamiento de 1903 que ilustran con amplitud el tema:

Si las arboledas fueran numerosas en la ciudad, ellas neutralizarían, aunque fuera débilmente, el efecto pernicioso de los miasmas que segregan los organismos de los humos que arrojan las fábricas y que infestan la atmosfera, produciendo enfermedades, o cuando menos una especie de asfixia lenta que (como lo ha dicho Fonsagrives), no mata de un modo trágico, pero si lo efectúa a la larga con igual seguridad. Continúa el boletín oficial: “Una ciudad en donde las casas

tuvieran en su interior amplios jardines, y todavía mejor en derredor de ellas, y provistas de vastas plazas adornadas con parques y de anchas calles sombreadas de árboles, sería una ciudad ideal para la higiene....debemos acercarnos a este ideal, porque un aire puro es el mejor y el más necesario de los alimentos

Esta descripción coincide rigurosamente con el proyecto de Cuevas para Las Lomas que propuso veinte años después. Las Lomas no fue la primera colonia en México que proponía casas aisladas con jardín sino que fue “La Imparcial” como después se comenta en el inciso 7.4

Miguel Angel de Quevedo escribía en 1911 en el Boletín Oficial del Consejo Superior del Gobierno del Distrito Federal sus Reflexiones y proyectos sobre espacios libres y reservas forestales señalando:

a medida que las ciudades se han venido desarrollando, ya no solo las enfermedades de carácter infeccioso las que han hecho mayor presa de los habitantes, sino que la multitud de otros las agobian y los matan, debiendo citarse entre todas ellas las del sistema nervioso y las estadísticas están ahí para demostrar que las grandes aglomeraciones urbanas han venido a aumentar la fatídica proporción el número de neurasténicos de los decrepitos y degradados de los histéricos y degradados. Poderosas razones para que los higienistas, las autoridades sanitarias, las obras públicas municipales y de paseos, etc. se ligen para contrarrestar las terribles plagas que acometen a los habitantes de las ciudades. El Boletín hace referencia a las ideas de Juan Jacobo Rousseau sobre la relación causal entre aglomeración de individuos y corrupción.

Estas ideas estaban también presentes en la Inglaterra Victoriana en los testimonios de los formadores de Clapham, refugio de industriales de Londres al “la inmoralidad de la Ciudad”, experiencia que se desarrolla mas adelante en este estudio (ver Capitulo 7.6. Hacer una ciudad salubre implicaba según Quevedo evitar enfermedades físicas sino del alma. (Eguiarte, 1992 pp 129-140)

Es importante para el estudio tener en cuenta condiciones generales de la colonia y tanto físicas geográficas como ambientales.

3.2 Ubicación

Se ubicó en las secciones Bella Vista y Palmas de los antiguos terrenos de la Hacienda de Los Morales en la parte más próxima al Bosque de Chapultepec consiguiendo los fraccionadores construirle un acceso privilegiado prolongando la Calzada de la Exposición. Con ello también se desarrollaron los antiguos terrenos de la Hacienda Molino del Rey incorporándolos al parque y de esta manera la nueva colonia quedo colindante al Bosque

Si bien el fraccionamiento se localizaba en las afueras de la ciudad tampoco superaba la distancia al Centro de los nuevos desarrollos en el sur como muchos del oriente y del norte como puede apreciarse en la Figura 10

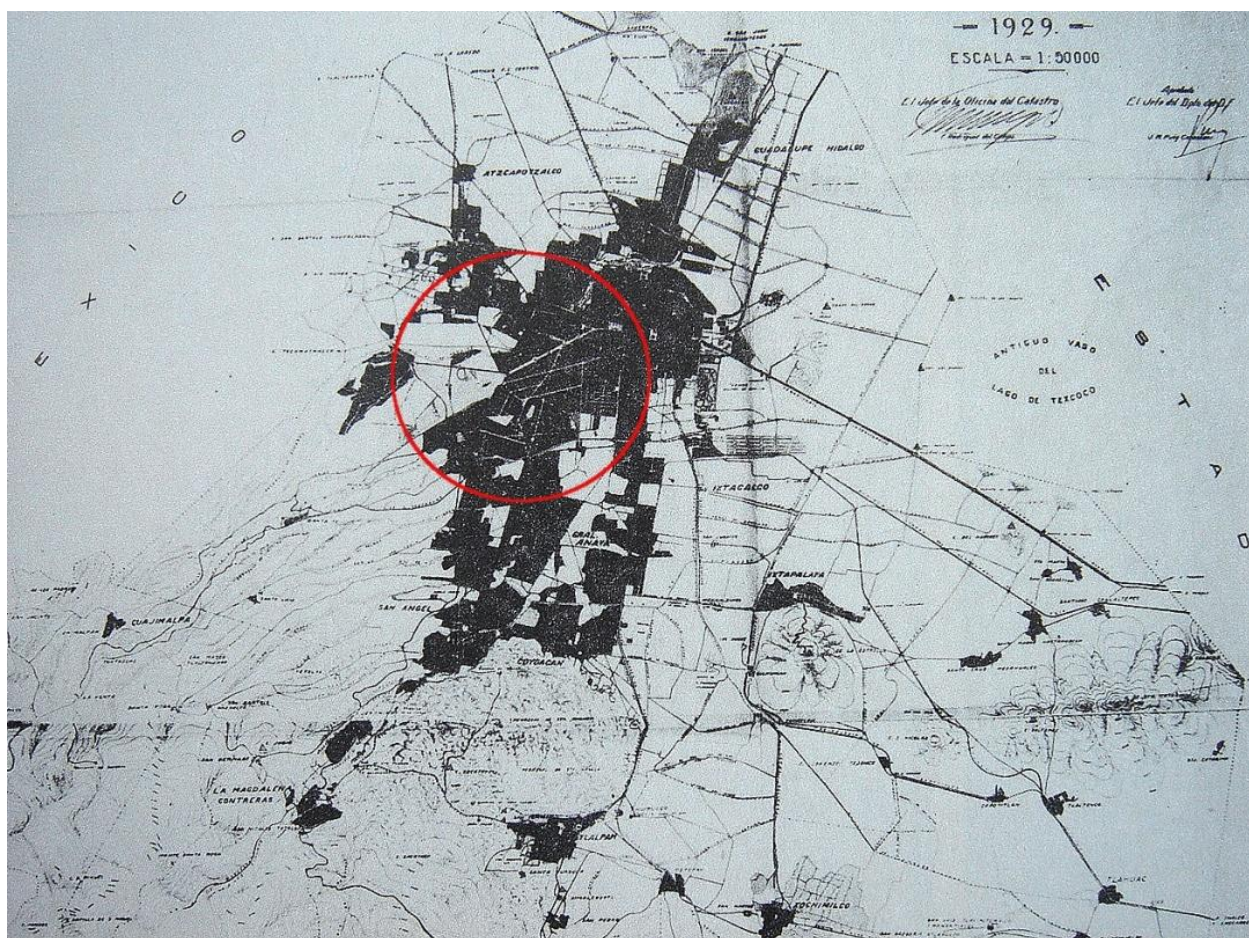


Figura 10. Centro de el zócalo. Plano de la ciudad en 1929

Todavía a principios de siglo muchas familias vivían en Azcapotzalco, Tacubaya o Mixcoac con distancias al Centro más o menos semejantes y definitivamente más alejadas estaban San Angel, Coyoacan o Tlalpan.

Como el Centro se fue corriendo hacia El Paseo de la Reforma e Insurgentes la distancia de Las Lomas se fue acortando así como con el desarrollo de Anzures y Polanco para los años cuarenta prácticamente había dejado de estar separada de la mancha urbana, aunque las barrancas que lo limitaban le daban un cierto aislamiento. Actualmente con el desarrollo de la actividad comercial, de negocios y de equipamiento cultural tiene una posición privilegiada en relación con otras partes de la ciudad (Figura 11)

Santooyo Las Lomas se ubican en suelos (LOM) y se clasifican como suelos Tipo I por su firmeza. (Figura 12)

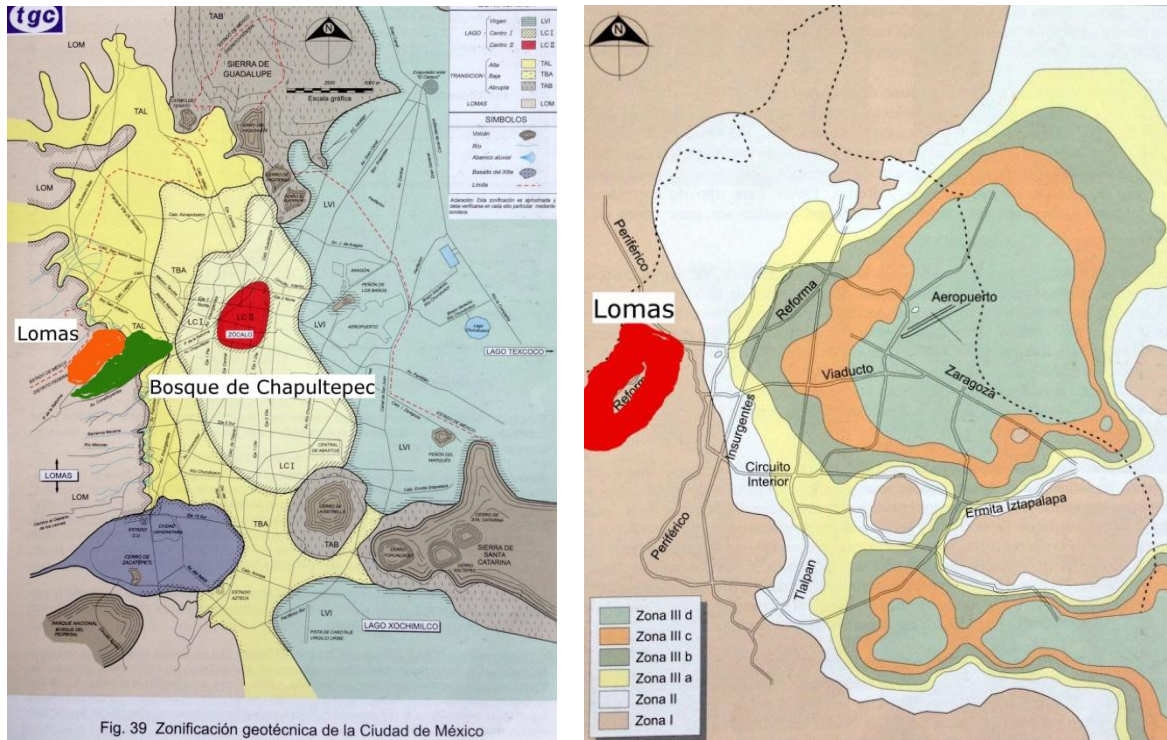


Figura 12 Clasificación geotécnica y firmeza del suelo. Santooyo.-

Existen zonas minadas en la cercanía de la colonia en el lado sur de la Av. de los Constituyentes así como en Lomas Altas, provocadas por la extracción de materiales pétreos.

Sismos

Por las condiciones del subsuelo los sismos en general tienen en esta área mucho menor intensidad, sobre todo cuando vienen del litoral del pacifico por efectos de subducción de la capas terrestres. Por otro lado cuando se originan en otros sitios como es el caso de la zona de Acambay los efectos son trepidatorios y se sienten más intensos que en los suelos blandos. En el valle existen acomodados en el eje Cuajimalpa, Tacubaya pero han sido siempre de poca intensidad. Santooyo detalla:

Los sismos más frecuentes de la propia cuenca constituyen eventos someros (0.5 a 15 km de profundidad) con magnitudes Richter 3 a 4 . Es obvio que la corteza fracturada de la cuenca, por hallarse en el centro del eje Volcánico y estar sometida a la vez a compresiones desde la fosa de Acapulco, y a tensiones por calentamiento y ascenso de magmas, a cizalleos de derecha a izquierda y viceversa, de vez en cuando reaccione sísmicamente.

Considerando la magnitud del colapso de la Magdalena Contreras, no sorprendería que éste pudiera producir un temblor violento de foco somero. Por lo pronto solamente se producen sismos ligeros en Mixcoac y Tacubaya. Con relación a estos, aun no se puede asegurar que se deban a movimientos dentro de los colapsos. Es muy probable también que los pequeños y frecuentes temblores de Acoplico se originen en la traza norte del colapso Monte Alegre-Cuajimalpa-Tacubaya

Los sismos que se originan en cada una de estas fuentes son diferentes y sus efectos se manifiestan de diferente manera, en la zona de lomas, transición y la cuestas de la ciudad. Los temblores de subducción son ricos en frecuencias bajas (periodos largos) mientras que los otros concentran su energía en frecuencias mas altas (periodos cortos). Esto explica porque los temblores de subducción son los que mas afectan a la zona de arcillas lacustres. Por otro lado, si se presentara otro en la falla de Acambay, por ejemplo, las zonas de terrenos duros o las de transición podrían ser las mas dañadas. (Santoyo 2005)

3.4 Clima

Por estar a mayor altura que en general de la ciudad las temperaturas son mas frescas y las precipitaciones mayores. (Figuras 13,14 y 15) La colonia se ubica fuera de las “Islas de Calor” (Jauregui 2005) y los vientos le ayudan para tener niveles de contaminación mas bajos. (Figuras 16,17,18 y 19)

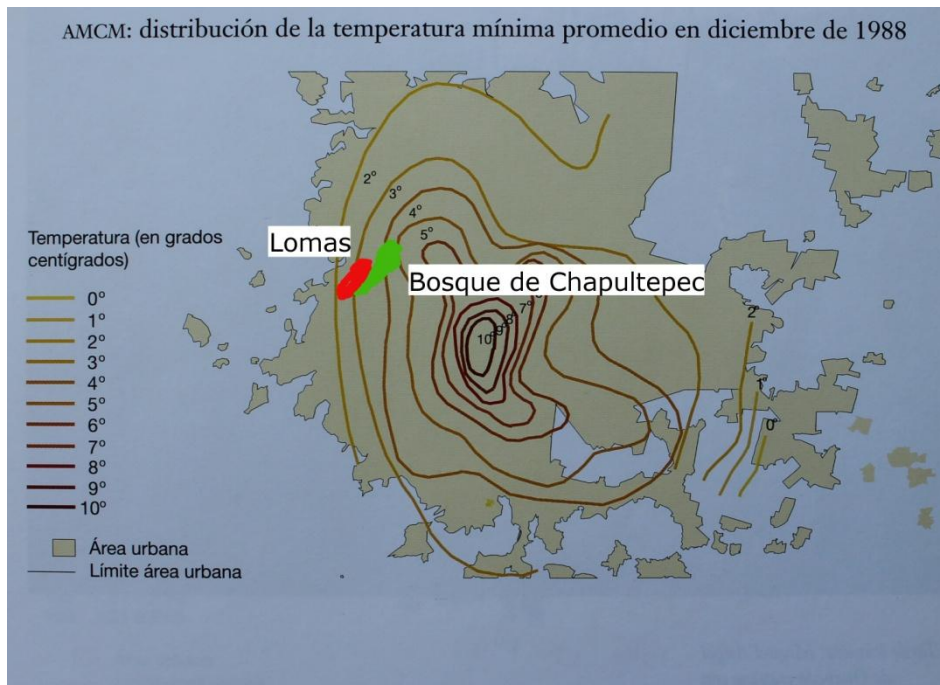


Figura 13 Temperaturas mínimas

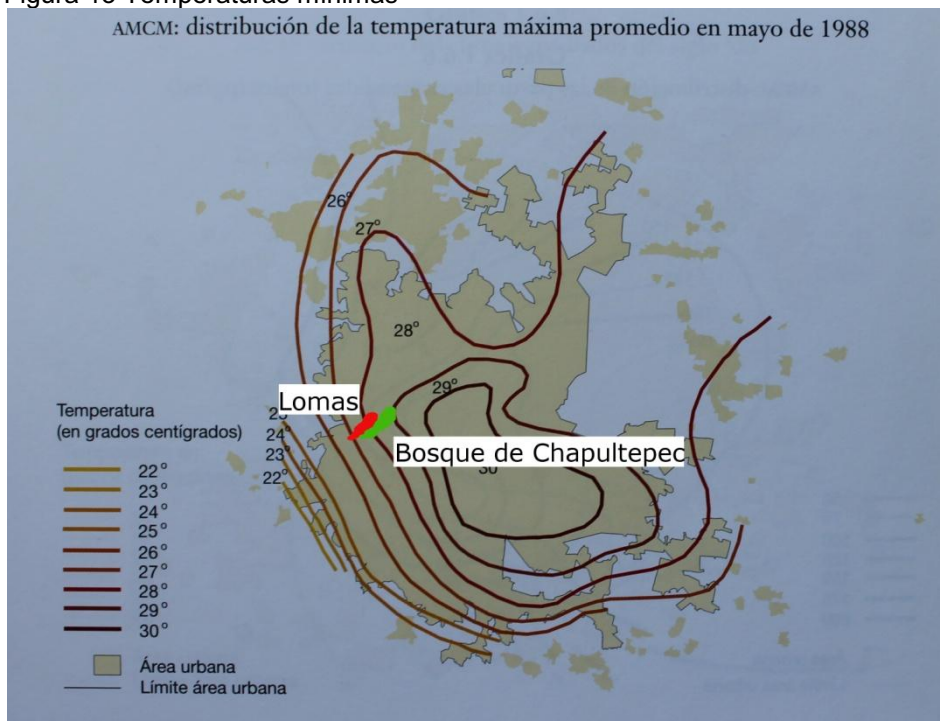


Figura 14 Temperaturas máximas promedio

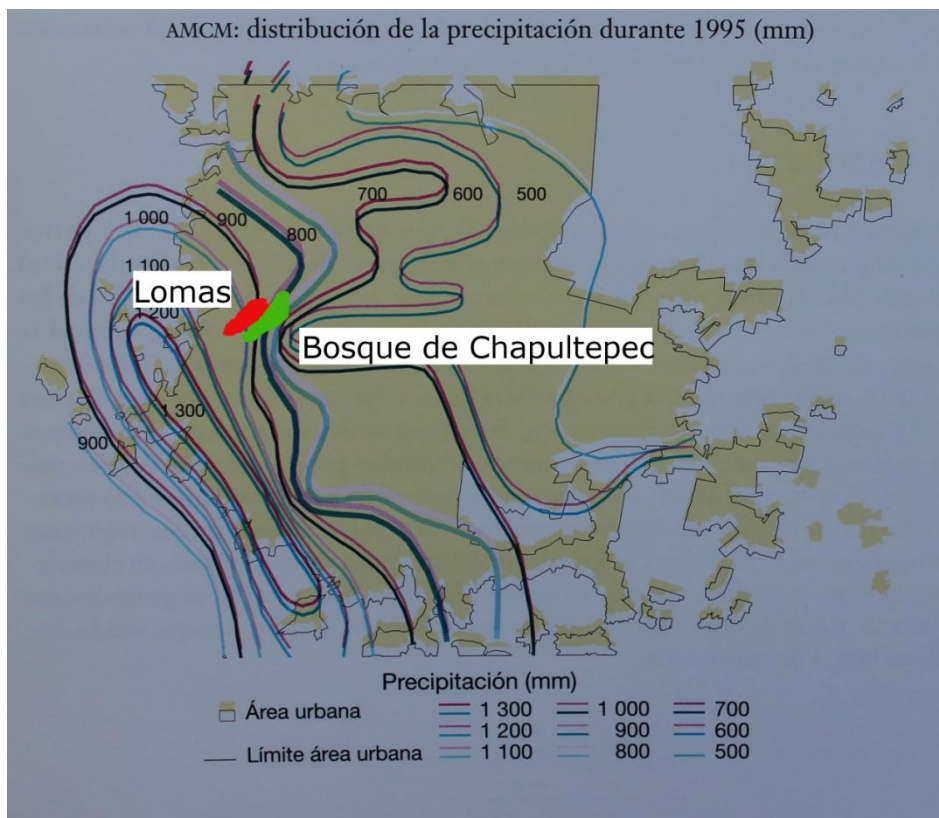


Figura 15 Precipitaciones

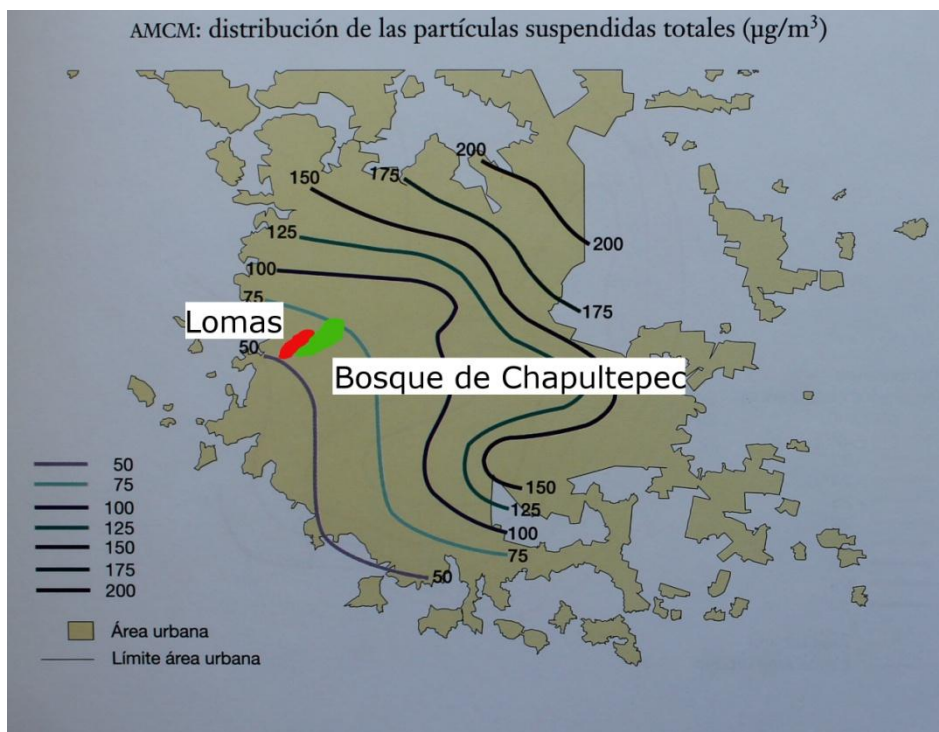
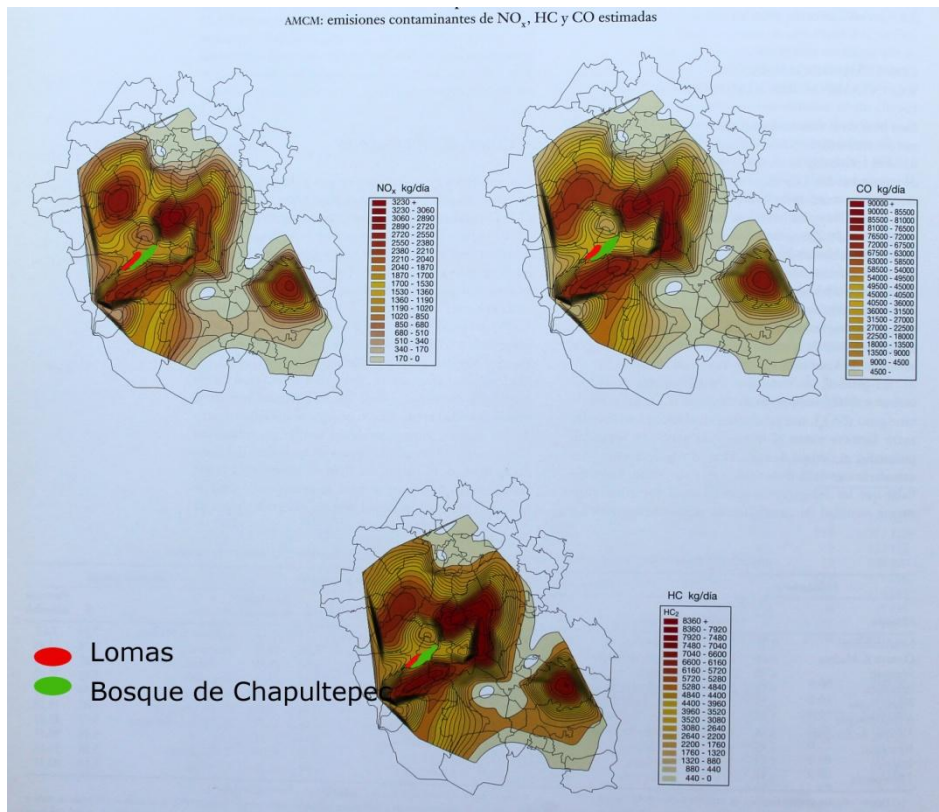


Figura 16 . Calidad del aire, partículas suspendidas



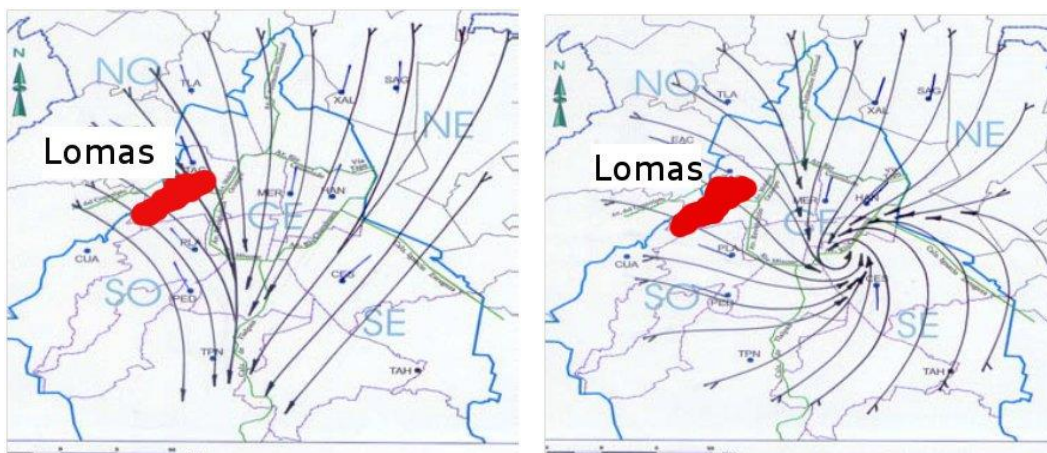


Figura19 Vientos dominantes del norte y del poniente y sur épocas de secas

3.5 Infraestructura

En el número del Boletín de 1923 da cuenta de los avances de la infraestructura:

De noviembre a diciembre se tendieron 1335 metros de drenaje, 1410 de tubería de agua, se pavimentaron 31828m² de calles y 870 metros de alumbrado. Se hicieron 2025 metros de calles nuevas.

En el número de enero de 1925 reporta los avances:

En drenaje 12.995 mts., 13,350 mts. encalles pavimentadas, 10,456 mts. de tubería de agua, 6521 mts. de banquetas, 12,000 mts. de líneas de teléfono, 13,990 mts. de líneas de luz, 22,835 mts. de guarniciones y 9,295 mts. de calles con arboleda y terminada La Antigua Calzada de la Exposición acceso a la colonia através del Bosque de Chapultepec.

Este tema es comparable a la situación que prevalecía en la mayoría de las colonias de la época como lo señalaba Puig Casauranc en su informe al término de su primer año de gestión en 1930 como Jefe del Departamento del Distrito Federal. Presentó una relación de las colonias o fraccionamientos incorporados recientemente a la ciudad:

Colonia Romero Rubio, autorizado en 1926, carecía de todo servicio de urbanización. Colonia Balbuena autorizado en 1915, registrado sin urbanización, Colonia Magdalena Mixhuca fraccionada en 1909, sin servicios. Colonia Obrera o Cuartelito, autorizada en 1924, una de las zonas vergüenza de México, con las peores condiciones de urbanización. Colonia Prolongación Guerrero autorizada en 1919, carecía de servicios. Colonia

Buenos Aires, otra de las colonias vergüenza. Colonia Roma Sur, autorizado en 1923, vendida sin servicios.

Colonias atendidas en el último año: La Vallejo, abierta en 1905, solo en unas calles, Colonia Nuevo astro fraccionada en 1906, se le había dado servicio de agua, y pavimentos en unas calles . de igual manera en las colonias Valle Gómez fraccionada en 1915 sin agua hasta esta fecha. En la colonia Maza fraccionada en 1909, En la Peralvillo fraccionada en 1910.

La colonia Exhipódromo de Peralvillo, fraccionada en 1925 no contaba con todos los servicios. El departamento construyo atarjeas en ese año a la colonia San Alvaro fraccionada en 1903, a la Santa Julia fraccionada en 1903, ala colonia Ahuehuete y Totocalco solo se había establecido servicio sanitario. En las colonias Argentina fraccionada en 1921, en el fraccionamiento Colon promovido en 1922 no fueron objeto de intervención alguna.

La colonia del Valle y nueva colonia del Valle fraccionadas en 1910 se le proporciono servicios de saneamiento y agua potable y 24 lámparas de alumbrado público. La colonia Napoles fraccionada en 1900 no contaba con servicios públicos. La colonia Alfonso XIII fraccionada en 1923 no contaba con servicios.

La colonia ExMolino de Santo Domingo fraccionada 1908 y San Miguel Chapultepec fraccionada en 1913 no contaban con servicios. En la colonia Escandón , el departamento del Distrito Federal había construido un tanque de almacenamiento con una triple unidad de bombeo. En la colonia Daniel Garza fraccionada en 1925 se instalo tubería para agua potable en la calle de Juan Escutia. Se habían pavimentado dos calles en la Colonia Observatorio fraccionada en 1925.

La colonia San Pedro de los Pinos, fraccionada 1920 carecía de servicios. Colonias con deficiencias en la Delegación Guadalupe Hidalgo eran la Carrera Landizabal, la colonia Aragón, fraccionada en 1922, la Industrial fraccionada en 1924. La colonia San Alvaro fraccionada en 1900 no contaba con servicios de urbanización, La Imparcial fraccionada en 1904 contaba con servicios deficientes e incompletos. El fraccionamiento Buena Vista y la laveria fraccionada en 1923 al igual que otras colonias de la Delegación Azcapozalco no contaban con servicios. En la Delegación General Anaya las zonas críticas eran: La colonia Zacahuitzio, la Portales fraccionadas en 1913 y 1914 respectivamente, la colonia Independencia de 1925 se le había construido un pozo. La colonia Del Carmen promovida en 1923 no contaba con un mínimo de servicios. La colonia postal fraccionada en 1925 los servicios eran sumamente deficientes. La colonia Niños Héroes carecía de servicios. En la Delegación Coyoacan las colonia Del Carmen promovida antes de 1915 los servicios estaban en pésimas condiciones. El fraccionamiento Central promovido en 1907 no contaba con servicios.

Para las colonias Altavista fraccionada en 1906, la colonia Campestre abierta en 1916 y para la conia Huertas del Carmen se había instalado un pozo artesiano y equipos de bombeo. La colonia Americana fraccionada en 1917. El informe era recurrente que las colonias no tenia servicios o

estaban en pésimas condiciones. En la Delegación Tlalpan la Toriello Guerra tampoco contaba con servicios. (Sánchez, 2002 p.200).

Inundaciones

Una de las ventajas que se señalaba de su ubicación es estar en alto y en terrenos con declive con drenaje natural. Esto cobra sentido cuando la ciudad desde tiempos ancestrales padeció de inundaciones.

La historia de inundaciones en la ciudad es muy larga empezando por la que hubo en tiempos de Ahuizotl que a consecuencia de ella murió. Durante el siglo XVI se sucedieron muchas muy importantes (1555,1579 y 1604) que culmina esta serie con la de 1629 que mantuvo inundada la ciudad por cinco años. Continuaron los problemas de la ciudad (1674, 1691,1707,1714,1747,1792,1819 y 1865) lo que motivo a Porfirio Díaz construir el Gran Canal y el Tunel de Tequixquiac inaugurándolo en 1900.

En el década de 1920 la ciudad se volvió a inundar. Hubo inundaciones importantes en 1937, 1941, 1942 y 1944. En respuesta la ciudad construye de 1937 a 1942 un túnel adicional a Tequixquiac. En 1949 ocurrió una gran inundación en casi todo el Centro Histórico. El agua alcanzo un metros de la Av. 16 de septiembre, algunas construcciones permanecieron sumergidas tres meses. Entre las colonias más afectadas se cuentan la Cuauhtemoc, la Roma Sur, la Del Valle, Narvarte y la Condesa. (Santoyo 2005) (Figura 20)



Colonia Narvarte, 1951



Esquina de las calles Bolívar y
16 de Septiembre, 1951

Figuras 20 Inundaciones de la ciudad en los años cincuenta.

En los últimos años los problemas de inundaciones se concentran en el oriente de la ciudad.

Ante esta problemática es evidente lo atractivo que resultaba la colonia al ubicarse en alto y con declive a la ciudad. Alrededor del año 2000 se presentaron problemas de inundación sobre la calle de Morvan que es una sección deprimida junto a la segunda sección del bosque formada por terrenos que le pertenecían pero que se anexaron a la colonia por los años cincuenta. Otro problema puntual fue la recurrente inundación de el paso inferior del Periférico bajo la Fuente de Petróleos y en el cruce con Palmas. Todos estos problemas han quedado resueltos en los últimos años.

Como se ha expuesto la Colonia promovida por la Chapultepec Heights reunía muchas ventajas que explican su rápida aceptación y desarrollo. Ventajas que conserva y que ha incrementado con el paso de los años. Las condiciones climáticas son ligeramente mejores que otros rumbos de la ciudad, mas fresco y

con menos contaminación por los vientos. El terreno es firme y generalmente los temblores son menos fuertes. De ser un área desforestada y erosionada se ha convertido en un bosque. Ha perdido las vistas sobre la ciudad y el valle, tanto por las construcciones y los árboles como por la contaminación atmosférica que impiden vistas lejanas. Los jardines solo existen en las banquetas que continúan verdes con excepción de las rampas para autos que con los años se han incrementado, pero lo más importante para el paisaje urbano ha sido el paulatino crecimiento de las bardas y la eliminación de la vegetación en ellas. (Sánchez de Carmona 1989)

4. MARCO TEÓRICO

En este capítulo se señalaran diversos planteamientos de teóricos que han reflexionado sobre la ciudad que utilizo como soporte para tomar postura ante el tema que desarrollo. Inicio con el modelo que formuló Burgess de la Escuela Ecológica de Chicago publicado en 1925 y la propuesta alternativa de Hoyt de 1939, abriendo un apartado para el tema de los suburbios. Posteriormente se toca el tema de la Renta del Suelo en lo que se apoyan muchos autores para entender el uso del suelo. Un instrumento central, al menos desde principios del siglo XIX, a sido la “zonificación” que se usa para normar el uso del suelo y con ello ordenar y orientar el desarrollo de la ciudad. Se remata este capítulo revisando la planeación urbana actual y las características del Programa Parcial de Desarrollo Urbano que Regula Las Lomas de Chapultepec y las limitaciones que señalan diversos autores a este tipo de planeación y alternativas.

4.1 Crecimiento urbano

La temática del desarrollo urbano de las Lomas de Chapultepec se da en el marco de diversos planteamientos teóricos que es importante tenerlos en cuenta, para conocer y explicarnos aspectos de planeación y en particular sobre zonificación, así como sobre la renta del suelo y su relación con usos de suelo.

La colonia desde su inicio tuvo normas de zonificación rigurosas cuyos antecedentes fueron planteadas por Baumeister en Alemania a finales del XIX y principios del XX y aplicadas normativamente por primera ocasión en Estados Unidos en la Ciudad de Nueva York en 1916.

En los Boletines de Lomas de Chapultepec de 1923 y 1925 aparecen ya las normas de zonificación; así como, sus ventajas para garantizar una vida moderna de calidad. Se remarcaba la importancia de que el uso de suelo era exclusivamente unifamiliar, en respetar la separación de la construcción con el alineamiento y con los colindantes, así como con la altura de la edificación.

Durante muchos años estas restricciones se escribieron en las escrituras de compra-venta y fueron respetadas rigurosamente teniendo pocas excepciones.

Con el paso del tiempo el control del uso de suelo empezó hacerse más laxo, lo que llevó al Regente de la ciudad convenir con los vecinos un acuerdo, llamado ZEDEC firmado en 1992, en donde se regularizaban usos, se modificaban zonas para poder tener oficinas y se limitaba cualquier otro cambio de suelo. Como fue un acuerdo, no tenía toda la formalidad legal, por lo que en 1997 se presentó a la Asamblea como Programa Parcial con una vigencia de 15 años que obliga a revisarlo. En la literatura sobre planeación se hace ver que los Programas de Desarrollo Urbano tienen que revisarse con frecuencia pues como las condiciones sociales, económicas y políticas cambian es importante ajustarlos para no quedar obsoletos.

Diversos teóricos han planteado explicaciones para el crecimiento urbano. Uno de los primeros en hacerlo sistemáticamente fue E. W. Burgess, de la escuela Ecológica de Chicago. Propuso en 1925 un modelo para explicar el crecimiento de la ciudad, señalando la expansión como un proceso metabólico y de movilidad. Lo ejemplificaba como una serie de círculos concéntricos donde áreas diferenciadas se sucedían. (Burgess 1925) El modelo ideal partía de un núcleo, integrado por el Centro de Negocios (CBD, Central Business District), envuelto normalmente por un área de transición que alojaba industria ligera y negocios. Una tercera área envolvente la formaba la vivienda de trabajadores de la industria, que aunque deteriorada estaba cerca de su empleo. El cuarto círculo estaba constituido por el área residencial de la clase alta ya sea en edificios de departamentos o en casas unifamiliares. Las zonas más alejadas eran los suburbios o ciudades satélites dormitorio. La forma de expansión es la tendencia de cada zona de invadir la próxima, junto a los procesos de ampliación y sucesión del crecimiento de las ciudades se presentan fenómenos de concentración y descentralización. Recientemente, decía, han aparecido subcentros de negocios en las afueras de las ciudades, éstas se expanden por el crecimiento de la población y de los negocios y la expansión es un proceso de tamices que relocaliza individuos y

grupos por tipo de residencia y ocupación. Destaca la importancia de la movilidad social como motor de los procesos metabólicos. El valor del terreno es uno de los factores más importantes en la movilidad.

En 1939 Homer Hoyt estimulado por los planteamientos de Burgess propuso un modelo alternativo al observar que más que un modelo concéntrico, un modelo de sectores explicaba mejor lo que sucedía en muchas ciudades. Partía también de un centro, el núcleo de negocios, ubicándose las áreas residenciales en varios sectores más que en un círculo concéntrico. Señalaba también que el crecimiento se da siguiendo vialidades; líneas de ferrocarril, carreteras, calles. Resulta de mayor interés que Hoyt en 1964 revisa a la luz de lo sucedido en treinta años, las teorías del modelo concéntrico además de la suya de sectores. Desde 1939 Hoyt había observado que el desarrollo comercial del centro de negocios se había extendido a lo largo de cadenas de establecimientos que partían del centro rumbo a las afueras, así como de centros de negocios satélites, normalmente cercanos a estaciones del transporte público o en intersecciones de vialidades importantes. En 1964 el distrito central del comercio al menudeo seguía siendo en el núcleo central pero las grandes tiendas de departamentos ocupaban centros comerciales en los suburbios.

Por otro lado, señalaba que la expansión de los edificios de oficinas no estaba en relación al crecimiento de la población sino dependía de que la zona se volviera un centro regional o internacional de comercio y servicios financieros. La ubicación de grandes edificios en el centro es producto de políticas de renovación urbana y eliminación de tugurios. En otras ciudades como en los Ángeles algunas oficinas han abandonado el centro para ubicarse cercanas a las zonas residenciales. La industria ligera y los negocios del vestido continúan en el centro.

Ya en 1939, Hoyt señalaba la tendencia de la industria pesada de moverse de la zona de *transición* como la llamaba Burgess, a la del segundo círculo puesto que la necesidad de cercanía de los trabajadores había disminuido por el uso del automóvil. Esta zona en 1943 estaba en proceso de eliminar tugurios substituyéndolos por departamentos.

La tercera zona de 1964 a la fecha se encuentra próxima a deteriorarse y a ser substituida puesto que muchos trabajadores con niños se mudan a los suburbios por la escuela de los hijos, la cuarta zona planteada por Burgess la había clasificado como *estable* pero muchas familias que ahí vivían se han mudado a los suburbios y son ocupadas por población negra. Esta zona se refiere a un patrón de expansión próximo a las líneas de ferrocarriles, formando seis grandes bandas que parten del centro. El crecimiento de Chicago ha tomado forma de estrella de mar con localidades a lo largo de carreteras y líneas de ferrocarril (Hoyt 1971:92). Las áreas intermedias se han llenado formando cinturones o áreas concéntricas.

En conclusión Hoyt establece que el principal factor para los asentamientos dispersos es el automóvil privado. El patrón principal es resultado de la propiedad privada de la tierra. Existe, dice, en todos lados controles de zonificación que regulan el tipo de uso, la densidad, las alturas de los edificios pero estos controles, primero adoptados en 1916 en Nueva York, no han tenido efectos en el crecimiento actual de las ciudades y se han modificado y cambiado en miles de ocasiones.(Hoyt 1971:95)

Terrazas en su texto *La Ciudad de los Caminos* critica el uso que algunos teóricos hacen del modelo de Burgess señalado como el modelo ideal, lo usan para explicar transformaciones urbanas (Terrazas 2005: 21) sin embargo; sostiene que no sirve para explicar certeramente la lógica de transformación de las ciudades, especialmente de los cambios de localización de las actividades, lo cual incluye así mismo los movimientos de las familias en busca de un lugar para vivir (Terrazas 2005: 24)

4.1 Suburbios

Los suburbios han ocupado la atención de los teóricos en la medida de haberse convertido en la forma más frecuente de crecimiento del área urbana, el llamado *sprawl*, principalmente en Estados Unidos, ha provoca problemas tanto sociales como económicos, a pesar de que sigue siendo valorado.

Entre los autores que han tratado el tema se pueden citar, Burgess (1925), Howard (1928), Fishman (1977), Ebner (1988), Peter Hall (1996), y Hayden.(2003)

Duany, por su parte describe lo siguiente:

[...]El crecimiento a base de suburbios dispersos ignora los precedentes históricos y las experiencias humanas. Es una invención concebida por arquitectos, ingenieros y planeadores. [...]El suburbio disperso es un sistema artificial idealizado [...]no favorece un crecimiento sano, es esencialmente autodestructivo[...] consume tierra alarmantemente y al mismo tiempo genera problemas de tráfico inmanejable, exacerbando inequidades sociales y aislamiento. (Duany 2001)

Otras voces ponderan las ventajas de la urbanización de suburbios como Peter Gordon profesor de planeación de la Universidad del sur de California o, Robert Bruegmann que argumenta que la baja densidad favorece un ambiente menos ruidoso e incrementa la privacidad. Además ofrece un buen producto con costos accesibles. En cuanto al tránsito y la contaminación, argumentan que es menor por la agilidad del tránsito normal, además trae consigo beneficios inherentes como bajos índices de criminalidad, pues éstas están asociadas a densidades altas. También sostienen que las densidades altas restringen la libertad pues conforme se incrementan, y como efecto de una relación directa aumentan las normas restrictivas; además de que no necesariamente los suburbios dispersos son menos sustentables. (Bruegmann 2005).

En mi tesis de Maestría argumento que aunque se conoce a Las Lomas como la “primera Ciudad Jardín” de México, (Sánchez de Carmona 1989) poco tiene que ver con los planteamientos de Howard y su enfoque central de formar una cooperativa donde se mejorara la habitabilidad de obreros y campesinos. Howard se oponía a los suburbios pues consideraba que empeoraban las condiciones de las grandes ciudades. (Howard 1928)

4.2 Renta de Suelo

Un tema estrechamente relacionado al crecimiento de la ciudad es el de la renta del suelo. Terrazas señala que: “los terratenientes urbanos, tienen un papel determinante en la definición de las formas que adquiere el proceso general de urbanización” (Terrazas 2005:38) por naturaleza no se vincula directamente a procesos productivos, sino que espera el momento para vender su propiedad en las mejores condiciones posibles. Analiza además diferentes tipos de propietarios de terrenos en la periferia destacando la importancia que tienen para el desarrollo urbano tanto los grandes propietarios como los ejidatarios y comuneros, en virtud de lograr un gran beneficio económico por el diferencial en el precio del terreno agrícola con el urbano.

En el *esquema circular inmobiliario* lo esquematiza de la siguiente manera:

- a.- Se inicia en una zona urbana consolidada; el precio es consecuencia de inversiones realizadas
- b.- el proceso se precipita con la realización de una obra o acción urbana significativa
- c.- se presenta como consecuencia un incremento en los precios potenciales
- d.- se genera una situación diferencial
- e.- se incrementan las rentas o el precio de venta
- f.- se presenta un conflicto entre los usos y las necesidades de rentabilidad, provocando cambios de uso de suelo o densificación (uso va acompañado de densidades)
- g.- se inicia un nuevo ciclo

[...]por lo anterior podemos afirmar que el viejo esquema que explicaba que los precios de los predios son determinados por el uso del suelo resulta falso, ya que es el precio de la tierra el que determina el uso del suelo, por la vía de las transformaciones de los inmuebles. (Terrazas, 2005: 43)

Harvey en su texto *Urbanismo y desigualdad social*, citado por Terrazas, señala que la renta sirve para asignar al suelo diferentes usos “[...]los usos más rentables, como el comercio y los servicios, se ubican en el proyecto en las zonas sobre las que se destinaran mayores inversiones en infraestructura y en las mejores localizaciones en función de la inversión general del desarrollo”

Por su parte, Topalov cuando se refiere al tema en su libro *La urbanización capitalista* señala que:

[...]el precio lo establece el mercado que no es de competencia perfecta. [...] no es transparente, no es fungible [...]el precio de un terreno es el precio de una mercancía sin valor [...]al no existir una ley sobre la oferta de terrenos, todo está del lado de la demanda [...]la utilidad de su localización es la que explicará el precio [...]un terreno cuesta caro porque procura muchas ventajas y porque tiene mucha demanda”. (Topalov1979: 163)

Pone un ejemplo para aclarar la particularidad del mercado inmobiliario:

“[...]Teóricamente, cuando la oferta aumenta manteniéndose igual todo lo demás, el precio disminuye[...]que aparece cuando aparecen derechos de construir en una zona no construible (en teoría ampliando la oferta), Es simple y universal: el precio de terrenos aumenta. En un desarrollo nuevo el promotor fija el valor que será[...]el precio máximo de demanda. Concluye diciendo: la lógica de competencia entre los promotores y propietarios conduce a un aumento de los precios de oferta de los terrenos hasta el nivel del precio de la demanda máxima[...]los precios del mercado tienden a subir hasta absorber toda la sobreganancia localizada. El propietario capitalista “[...]fija como precio de oferta mínimo el nivel de sobreganancia de localización, el nivel de renta del suelo que su uso actual procura al capital[...]no habrá venta ni cambio de uso del terreno mientras la sobreganancia del nuevo uso no sea superior a la sobreganancia el uso anterior”. (Topalov 1979: 171)

Camagni en su libro *Economía Urbana* señala que desde Von Thunen, el *valor de posición* juega un papel determinante ya que representa la localización relativa del centro, la presencia de infraestructura de transporte, y el cambio en el precio de los productos, procesos generales de urbanización[...] ventajas de proximidad[...] En palabras de Marshall: “la renta nace de un valor de posición”. (Marshall1977) “[...] el zoning y control de los procesos de crecimiento de la ciudad, concebidos con el objeto de contrarrestar los efectos de la renta «especulativa», siempre dispuesta a obtener ventajas de los procesos de urbanización y creación

de nuevas accesibilidades[...]más que bloquearlas hay que hacer pagar el coste de las mismas tributariamente”. (Camagni, 2005:180)

A continuación se describe la tipología de la renta del suelo urbano según Camagni (2005:182)

- Renta diferencial por, ventajas de posición
- Renta de monopolio con ventajas específicas (localizaciones de prestigio)
- Renta absoluta de escasez (de tierra urbana)
- Renta absoluta de aglomeración con ventajas de economías de aglomeración

Jaramillo en su libro *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano* sostiene una posición diferente:

[...]La percepción determinista desde los precios hacia la lógica espacial de las actividades *los precios determinan los usos* es con frecuencia sostenida implícitamente o explícitamente por discursos que reclaman para sí el carácter de rigurosos y científicos. Desde luego esto aparece a menudo vinculable a la tradición de la economía neoclásica que coloca en el centro de toda actividad humana al mercado, entendido como la extensión de las opciones individuales; sin embargo, esto también es sostenido desde la perspectiva marxista convencional, que reclama en este aspecto la prioridad de lo económico, y en este caso la estructura de las rentas, sobre otras dimensiones de las prácticas sociales. Pero sostener que los usos de suelo son el producto de una estructura de precios de la tierra urbana que tendría una lógica autónoma y cerrada, es algo evidentemente insuficiente, por no decir inexacto (Jaramillo 2009:222).

Concluye este capítulo señalando que el Estado puede restringir por la vía normativa los usos de suelo y alterar los precios mediante la imposición. Lo que implica que pueda orientar e incluso contradecir el desenvolvimiento espontáneo de los precios de los terrenos y de los usos concomitantes del espacio construido, el desafío entonces es encontrar los mecanismos para que estas acciones se encaminen a mejores resultados en términos técnicos y de equidad.

Delgado en su texto *Estructura urbana y transporte* empieza por definir movilidad y accesibilidad. La movilidad, dice, se refiere a la capacidad de los diversos actores de la ciudad para producir y atraer viajes, por su parte la

accesibilidad de una área se refiere a su capacidad de permitir o no la interacción y está en función de la distancia de los sectores, de las condiciones de la vialidad, de los modos de transporte con que cuenta y de otros factores como tiempo y costo. (Delgado, 1997: 38)[...]tanto la generación como la atracción de viajes inciden en la transformación de los usos del suelo y en sus patrones de movilidad (Delgado, 1997:39).

El precio del terreno está vinculado con los usos de su rentabilidad pero también con la escasez, la posición, etcétera. Los precios de los terrenos en las Lomas son altos por la exclusividad y también por el potencial de usos de suelo comerciales y de oficinas. Se mantienen altos por las inversiones privadas que renuevan el parque residencial, por el mantenimiento de sus condiciones ambientales, por su ubicación en la ciudad y por su posición en el eje. Las fusiones recientes no se explican cómo inversión y rendimiento, sobre todo a corto plazo, sino por su potencial uso futuro y su singularidad.

4.3 Zonificación

La zonificación que establece normas de uso de suelo es un tema fundamental en la planeación y en particular permitirán entender la evolución en Las Lomas.

Charles Abrams en su libro *El aprovechamiento del suelo en las ciudades* señala:

[...]la reglamentación del aprovechamiento del uso de suelo no es cosa de hoy: restricciones de ese sentido fueron impuestas ya en las antiquísimas ciudades de Babilonia[...]desde el día en que empezó a ponerse en práctica hasta la fecha, la reglamentación se ha ido desarrollando de manera que en la actualidad se dispone de bien estructurados códigos de edificación, de ordenación de zonas específicas en relación al aprovechamiento del suelo hasta el control de alquileres de todo tipo de propiedad inmobiliaria. Pero con todo, la reglamentación no ha resultado ser la clave de la solución de los problemas de mejoramiento del medio ambiente urbano. (Abrams, 1965:161)

En los países muy poco desarrollados, según indica Abrams la política de reglamentación ha constituido un rotundo fracaso, son incapaces de hacer

respetar las restricciones impuestas, sencillamente, porque carecen del necesario mecanismo para hacerlas cumplir.

Los impuestos sobre el suelo constituyen un método de control más efectivo que el de la reglamentación. La exacción, pues, es susceptible de ser un poderoso, a la vez flexible, instrumento para conseguir el desarrollo deseado de la propiedad inmobiliaria. (Abrams, 1965:162)

Rébora en su colaboración sobre el *Marco Jurídico Instrumental en bases para la planeación del desarrollo urbano en la ciudad de México*, señala que a partir de 1976 la regulación del uso y la densidad del uso del suelo se transformó en el elemento central de la planeación urbana del Distrito Federal. A través de una zonificación sistematizada y codificada “[...]en los Planes Delegacionales fijan para diferentes zonas que componen el área urbana los usos e intensidades de uso permitidos, condicionados y prohibidos”. (2009:207)

Reconoce además que la zonificación constituye el aporte principal, lo *novedoso* de la planeación urbana en el Distrito Federal durante los últimos años, el análisis de su posibilidad, legalidad y de sus efectos, frecuentemente contradictorios con los objetivos y políticas que los planes urbanos consignan, llevan a la necesidad de cuestionar y revisar sus concepciones básicas, normas y procedimientos. (2009:208)

En lo sustantivo dicha zonificación se ha vuelto obsoleta y controvertida por las siguientes razones: en algunas zonas de la ciudad, por la falta de actualización continua de los planes (el de las Lomas está vigente desde 1997), por su rigidez y hasta contradicción con la dinámica de mercado, que impide el aprovechamiento de predios que cuentan con infraestructura y servicios “[...]en las zonas de desarrollo controlado, por ser arbitraria e ilegal, lo cual reclama sobre actos de autoridad”. (Rébora 2009:208)

En particular, se considera importante ponderar la conveniencia de replantear el concepto de zonificación urbana actual para pasar de un determinismo tecnocrático en el desarrollo urbano (clasificaciones rígidas) a un enfoque más pragmático, que limite su actuación a las áreas o actividades humanas cuya regulación resulte de eminente interés público, o en aquellas donde

se presenten conflictos de intereses de la comunidad, los cuales una vez conciliados den pie a normas regulatorias urbanas. Como es el caso de las zonas residenciales, donde la decisión pública sobre zonificación, en términos de permanencia o de la modificación de las condiciones del entorno, del cual depende el valor de la propiedad y la calidad de vida, suscita apasionadas polémicas y moviliza y politiza a los vecinos.(Rébora 2009: 208)

4.4 Planeación

La planeación urbana en México, con experiencias por más de un siglo, ha sido cuestionada de manera especial en los últimos años, los programas de desarrollo urbano especifican usos de suelo monofuncionales o casi, y no han dado el resultado esperado, el control se ha dificultado mucho, aunque se prevean revisiones y actualizaciones estas han sido complicadas y terminan en conflicto por intereses de grupos.

En la prensa constantemente salen notas al respecto; por ejemplo, el 18 de agosto en Ciudad de Reforma se describe el proceso de revisión del Programa Parcial de Santa Fe, el 28 de noviembre de 2011 se publicó para consulta el nuevo plan. 10 días después, el Centro de Desarrollo Urbano de Santa Fe anunció la impugnación al plan, el 16 de diciembre los vecinos denuncian que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (SEDUVI) realizó la consulta en un plazo menor de lo establecido. Pese al incumplimiento, el 10 de abril el Programa Parcial fue aprobado. El 15 de junio, vecinos de San Mateo, Tlaltenango, Jajalpa y Santa Lucia se ampararon contra el Programa Parcial, en la misma nota el delegado de Cuajimalpa también se opone a él, los vecinos del Pueblo de Santa Fe lamenta la decisión de desincorporar el predio de La Mexicana y comentan que las vialidades de la zona ya son caóticas y la construcción de viviendas traerá más problemas, no hay garantía de que haya servicios disponibles, y que primero se deben dar soluciones a los problemas ya existentes.

Por su parte, Kaplan Marshall, en su libro *Urban Planning in the 1960's. A design for irrelevancy*, escribe en la contraportada que:

[...] no hay que buscar evidencias, aun si son lo anecdóticas, para mostrar que el impacto de la planeación profesional ha sido marginal en procurar la mejora de la calidad de vida cuando, en ocasiones, hasta ha sido negativo. Ciertamente, veinte años asesorando programas de planeación del gobierno federal, no han tenido resultados visibles en el mejoramiento de la capacidad de gobiernos locales en mejorar la calidad de vida. Más aun, los más beneficiados de esta ayuda parecen ser no los gobiernos locales ni los residentes sino los despachos de urbanistas locales y nacionales.

La mayoría de las estrategias preparadas por planeadores de ciudades han fallado en poner atención a múltiples factores culturales y económicos determinantes en la forma de vida de los habitantes de las ciudades y suburbios. Los planes, cuando se no han hecho cuidadosamente, frecuentemente han asignado los escasos recursos a los menos favorecidos de la sociedad.

Ante los pocos resultados de la planeación tradicional, en los últimos años se han intentado variantes entre las que se encuentran: la planeación participativa, la *advocacy planning* (defensoría) y la planeación estratégica. Al respecto, Paul Davidoff en su texto *Advocacy and pluralism in planning* señala que la función principal del planeador es clarificar los argumentos para defender el plan propuesto, destacando los valores de sus clientes, mismos que cabe mencionar no son neutros y que las propuestas se basan en objetivos deseados. (Davidoff 1996:306)

Kaufman y Jacobs, tratan el tema destacando la pertinencia en la planeación urbana (1996) señalando que la planeación estratégica surgió en el sector privado cuando compañías con rápido crecimiento y cambios constantes se vieron en la necesidad de planear el futuro que veían incierto. Se utiliza para ello el método llamado Harvard que traducido se conoce como FODA. Consiste en trabajar para definir fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas presentes en una circunstancia específica en base a los cuales se precisan objetivos y metas. Se orienta a la acción y evolución de resultados, destacando en el proceso la participación de los pobladores.

En el mismo sentido Gutiérrez Chaparro señala que los instrumentos tradicionales de planeación muestran rigidez, suelen ser excesivamente sectorializados y especializados, prestan mayor importancia al producto que al proceso y apenas involucran al sector privado y a las organizaciones sociales, además su enfoque radica en ser solo norma, sin la integración de una estrategia de conducción a la práctica del proceso de cambio de cierta situación; de manera que la planeación debe ser flexible, adaptable, e indicativa, convirtiéndose en un proceso dinámico, cambiante y participativo basado en la capacidad y la voluntad de la sociedad para orientar su propio destino.

Gutiérrez Chaparro (1999) considera también que algunas diferencias importantes entre la planeación pública estratégica y la convencional son:

- La planeación pública estratégica está orientada hacia la acción, los resultados y la implementación.
- Es promotora de la más amplia y diversa participación en el proceso de planeación.
- Es más enfática en el entendimiento de la comunidad y su contexto determinando fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas.
- Considera el comportamiento competitivo de la comunidad en tanto que identifica los nichos competitivos y busca provecho de ellos.

En 1993 se reunieron una serie de urbanistas inconformes con la situación que prevalecía con la práctica del urbanismo y decidieron hacer un Congreso que titularon el Nuevo Urbanismo. Consideraron que los principios que ahí se formularon resultaría una práctica alternativa de los principios del Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (CIAM) formado en 1928 con la participación distinguida de Le Corbusier. Su objetivo central era encontrar mejores formas de atender las necesidades físicas y sociales restaurando el sentido de comunidad, misma que ha sido destrozada por la urbanización moderna. (Dutton 2000:11) La Carta del Nuevo Urbanismo se estructura en tres apartados para tratar lo correspondiente a La región y la metrópoli, Los vecindarios, las zonas y los

corredores urbanos, y La manzana, las calles y los edificios. Los puntos principales son:

1. La región; metrópolis, ciudades y aldeas

- I. Las Regiones Metropolitanas son lugares finitos con bordes geográficos. La metrópolis está formada por múltiples centros por núcleos de población de diferente tamaño, cada uno con un centro y bordes bien definidos.
- II. La región metropolitana es fundamental en la economía del mundo contemporáneo. La planeación física, las políticas públicas y las estrategias económicas deben reflejar esa nueva realidad.
- III. Las metrópolis tienen una relación frágil con tierras agrícolas y paisaje natural.
- IV. Los nuevos desarrollos no deben desdibujar las orillas de la metrópolis; por el contrario, deben rellenar vacíos urbanos optimizando recursos.
- V. Los nuevos desarrollos en la ciudad deben integrarse a la traza urbana existente y los no contiguos deben planearse como centros integrales.
- VI. La renovación urbana debe respetar patrones históricos y límites territoriales.
- VII. Los centros de población deben tener próximos un amplio espectro de usos públicos y privados que apoyen la economía regional. La vivienda social debe distribuirse para evitar concentraciones de pobreza.
- VIII. La organización física de la región debe estar apoyada en una red de diversos tipos de transportación que reduzcan la dependencia del automóvil.
- IX. Los ingresos y recursos de la región se deben distribuir entre los diversos componentes de la misma.

2. Barrios, zonas y corredores

- I. Son espacios comunes fácilmente identificables para que los ciudadanos asuman responsabilidad sobre ellas.
- II. El barrio debe ser compacto, amable con el peatón y con usos de suelo múltiples y los corredores son los elementos conectores entre estas áreas.
- III. Los barrios se conforman de una amplia gama de tipos de vivienda, donde diferentes tipos de personas puedan interactuar.
- IV. Los corredores pueden ayudar a estructurar el área metropolitana y reforzar los centros.

- V. Densidades apropiadas y usos de suelo diversos deben estar a distancias cortas para convertirse en una alternativa viable al uso del automóvil.
- VI. Edificios institucionales y comerciales deben estar insertos en los barrios y no aislados y las escuelas a cortas distancias de las viviendas.
- VII. El diseño gráfico urbano debe servir al uso de la ciudad.
- VIII. Parques y campos de juego deben estar distribuidos en el barrio.

3. La manzana, la calle y los edificios

- I. La tarea principal de la arquitectura y el diseño urbano en la definición física de lugares es el bienestar, la satisfacción y uso comunitario.
- II. Los proyectos arquitectónicos deben estar integrados a los alrededores.
- III. La revitalización de lugares depende de la seguridad, y ésta no necesariamente debe estar ligada al control del acceso.
- IV. Las metrópolis contemporáneas deben dar servicio a los automóviles, respetando a los peatones y lugares públicos.
- V. Las calles y plazas deben ser seguras y cómodas de incorporar elementos atractivos para el peatón y promover su uso.
- VI. La arquitectura y el diseño urbano deben surgir a partir de las necesidades y condiciones del clima, la topografía, la historia y de la práctica histórica.
- VII. Los edificios públicos y lugares de reunión son fundamentales para la integración de la comunidad.
- VIII. Todos los edificios deben servir para que la población se sienta siempre orientada, procurando el uso de métodos naturales para climatizar edificios.
- IX. La conservación de edificios históricos ayudan a reafirmar sentimientos de continuidad y evolución de la sociedad. (Dutton 2000: 220)

El desarrollo Seaside que hizo Duany Plater-Zyberk en 1980 se convirtió en el modelo que ejemplificaba los nuevos principios, entre los que destacan la conformación de lugares, resolver simultáneamente problemas funcionales y estéticos y recuperar tendencias pintorescas y vernáculas presentes en las Ciudades Jardín Inglesas (Dutton 2000:88) (Figuras 22 y 23)

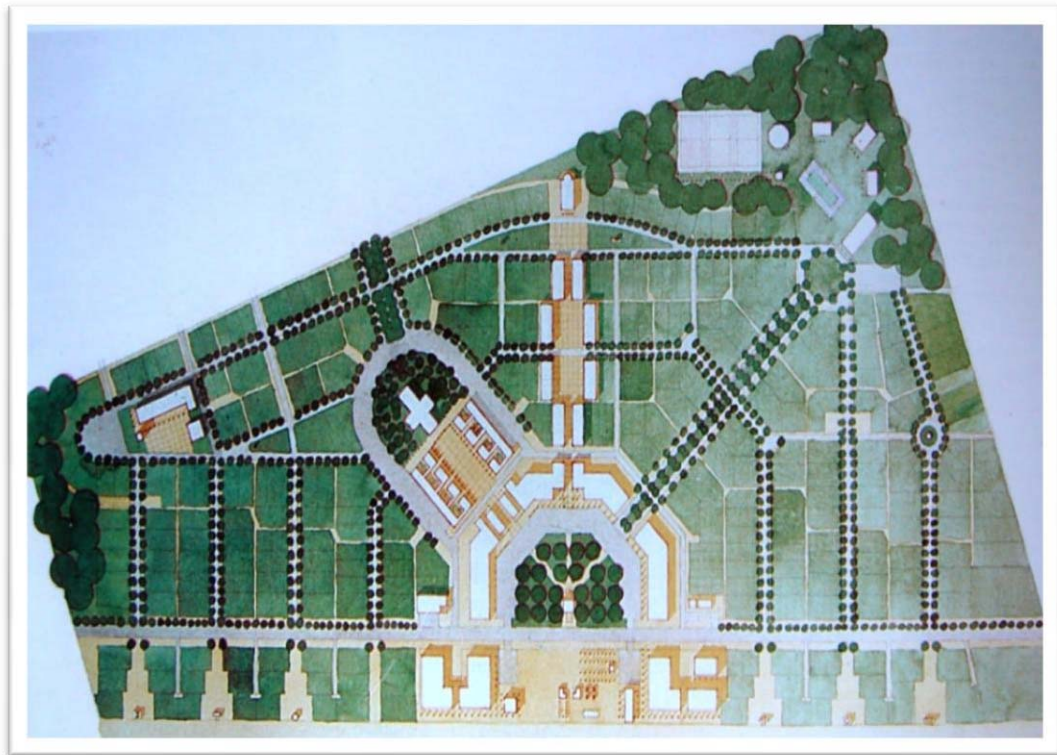


Figura 22. Seaside Florida en 1980. Duany Plater-Zyberg and Company,(Dutton 2000)

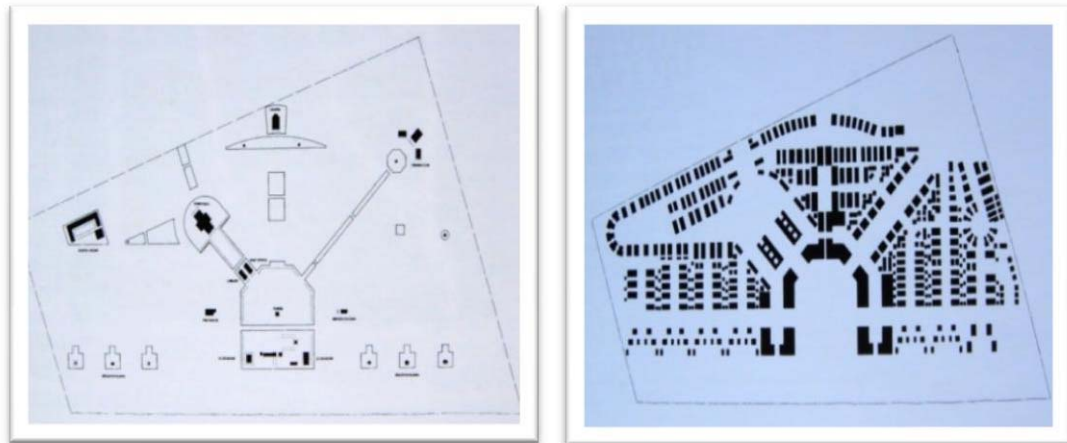


Figura 23. Seaside, diagramas de ubicación de los edificios (Dutton 2000)

Se considera fundamental la participación de la comunidad como única manera para corresponsabilizarla de que se lleven a cabo los planes de urbanización, mismos que deben contener objetivos claros, abiertos y adaptables a nuevas circunstancias, privilegiando proyectos incrementalistas mas que en

grandes proyectos a través de enfoques y métodos de planeación estratégica, dando énfasis a proyectos catalíticos que impulsen nuevas acciones.

La comunidad debe de ser capacitada para que su participación en la planeación sea positiva. Se señala que hay ya varias Universidades que dan permanentemente cursos sobre cómo debe ver y actuar la comunidad en estos procesos destacando el Design Center de la Universidad de Minnesota. En la UCLA fueron fundados estos cursos por el arquitecto Charles Moore.

Una alternativa se abre en planteamientos como los de Ascher en su libro *Nuevos Principios del Urbanismo*. En que el sostiene que más que planes con planteamientos generales hay que plantear un nuevo urbanismo flexible, definiendo más que sólo reglas generales para que en la gestión negociada de proyectos basados en resultados exista una retroalimentación de los objetivos a largo plazo. El parte de las siguientes consideraciones:

1. Ciencia y tecnología: Las sociedades actuales están cambiando y entran en una nueva fase de modernidad que ve evolucionar profundamente las formas de pensar y actuar, la ciencia, la técnica, las relaciones sociales, la economía, las desigualdades sociales, los modelos de democracia.
2. La especialización: el taylorismo sistematizará la industria, en la que tratará de separar y simplificar las tareas para hacer su ejecución más rentable. El urbanismo moderno la pondrá en práctica desde finales del XIX bajo la forma de zonificación, que más tarde LeCorbusier y la Carta de Atenas lo llevarán al límite.(Ascher, 2004:25)

[...]el vehículo particular y los electrodomésticos marcaron el fordismo[...]de esta manera se han creado todo tipo de estructuras y procedimientos para “planificar” las ciudades, es decir, lo más científicamente posible, para actuar a pesar de las coacciones de la

propiedad privada, para ordenar, es decir, predefinir e impulsar las ampliaciones periféricas y restauraciones[...]la segunda revolución urbana [...]para llegar , in fine, a un fordo-keynesio- corbusiano, expresión de una racionalidad simplificadora mediante la planeación urbana, las zonificaciones monofuncionales y las estructuras urbanas jerárquicas, un urbanismo adaptado a la producción y al consumo masivo. (Ascher, 2004:27)

3. Incertidumbre. La tercera modernidad requiere de[...]los métodos denominados heurísticos que proceden por evaluaciones sucesivas e hipótesis provisionales, para actuar estratégicamente en contextos cada vez más inciertos. Cada acción se basa en una hipótesis de resultado; el análisis del resultado de cada acción permite afinar o invalidar dicho hipótesis. La calidad y la velocidad de retorno de la información son decisivas y originan nuevas técnicas[...]El conocimiento no está separado de la acción sino que se encuentra en la propia acción.(Ascher, 2004:33)[...]los nuevos instrumentos de transporte y comunicación amplían las posibilidades de elección en materia de ubicación de la residencia o de la actividad y codifican la naturaleza de los “local” (Ascher, 2004:35)

En el último capítulo del libro resume los principios del nuevo urbanismo, que llama Neourbanismo:

- 1.- De la planificación urbana a la gestión estratégica menciona que:

[...]el neourbanismo substituye la linearidad (diagnóstico, necesidades, programación, proyecto, realización, gestión) por una gestión heurística, iterativa, incremental y recurrente, es decir, por actos que sirven al mismo tiempo para elaborar y probar hipótesis, con realizaciones parciales y medidas a largo plazo que modifican el proyecto y la retroalimentación tras las evaluaciones y que se traducen en la redefinición de los elementos estratégicos (Ascher, 2004:73)

- 2.- De las reglas de exigencia a las reglas del resultado

[...]integrar ideas, evaluar propuestas y juzgar si son conformes a los objetivos previstos[...] (Ascher, 2004:74)

3.- De la especialización espacial a la complejidad de la ciudad de redes

[...]una mayor diversidad funcional de las zonas urbanas, en una multicentralidad, en la polivalencia de una parte de los equipos y servicios y en el refuerzo de los transportes y de las diversas redes que, más que nunca, garantizan la eficacia de conjunto de sistemas metropolitanos. (Ascher, 2004:75)

4.- De los equipamientos colectivos a equipamientos y servicios individualizados.

5.- De los espacios simples a los espacios múltiples

6.- Del interés general sustancial al interés general procedimental

[...]confronta al neourbanismo a una trama compleja de intereses y retos que resulta cada vez más difícil de concretar en intereses colectivos aceptados por todos. (Ascher 2004:79)[...]El neourbanismo fomenta la negociación y el compromiso frente a la aplicación de la regla mayoritaria, el contacto frente a la ley, la solución ad hoc frente a la norma. (Ascher 2004:80)

7.- De la administración a la regulación

El neourbanismo intenta resolver los problemas caso por caso y elaborar soluciones aceptadas a cada situación[...]para aumentar sus posibilidades de adaptación a contextos particulares, cambiantes e inciertos. Actúa en el seno de un sistema complejo de actores cuyas lógicas son diferentes y funcionan en un medio cada vez más abierto. (Ascher 2004:81)

8.- De una arquitectura funcional a un diseño urbano atractivo

9.-De las funciones simples al urbanismo multisensorial

10.- Del gobierno de las ciudades a la gobernanza metropolitana

A manera de conclusión señala los siguientes puntos:

- Un urbanismo de dispositivos permite establecer dispositivos que los elaboren , discutan, negocien y los hagan avanzar
- Un urbanismo reflexivo donde el proyecto se vuelve un instrumento de conocimiento y negociación
- Un urbanismo precavido que da lugar a controversias.
- Un urbanismo que debe ser participativo.
- Un urbanismo flexible, de consenso, de efecto catalizador, en sintonía con las dinámicas de la sociedad.
- Un urbanismo que debe ser heterogéneo.
- Un urbanismo estilísticamente abierto, y
- Un urbanismo multisensorial (Ascher, 2004:85)

En lo que se refiere a la zona de estudio se requiere revisar este año el Plan Parcial a pesar de que las Asociaciones de Vecinos no suelen aceptar cambios y que estas mismas organizaciones lograron que el Programa aprobado en 1997 estuviera vigente durante 15 años contra la opinión de las autoridades que consideraban que debería revisarse cada tres. A pesar de los cambios que ha tenido muchos vecinos insisten en conservar el modelo y las reglas establecidas desde su creación, hace casi 100 años, y atribuyen las transformaciones a la no exigencia y corrupción de las autoridades.

En cualquier ejercicio de planeación, como son las alternativas que se presentan al final es indispensable un trabajo con la comunidad intenso, permanente, donde se compartan objetivos, cosa que definitivamente no existe desde hace muchos años en la colonia. Las acciones que han emprendido grupos de colonos son más bien para oponerse a algo, jamás para proponer. Este punto quedará tratado en el capítulo 8.

5. LA CIUDAD DE MÉXICO Y LA PLANEACIÓN URBANA

El objetivo de este capítulo es situar el proyecto de Las Lomas de Chapultepec históricamente primero revisando las nuevas colonias o fraccionamientos con los que empezó a crecer la mancha urbana a partir de mediados del siglo XIX, después sobre las colonias que se desarrollaron en paralelo al inicio de Las Lomas y por último de aquellas que lo hicieron a partir de 1945 cuando se termino la urbanización de la colonia. Posteriormente también se pasa revista a los diferentes esfuerzos de planeación orientados a ordenar el crecimiento de la ciudad culminando con los instrumentos actuales.

5.1 Crecimiento de la Ciudad

Periodo inicial de las colonias (1857 – 1920)

El surgimiento de las Lomas en 1921 se inserta en un proceso de crecimiento de la ciudad iniciado a mediados del siglo XIX, cuando está en los últimos sesenta años había crecido de 160,000 a 200,000 habitantes. En 1857 surgió el primer fraccionamiento de la ciudad llamado Colonia Francesa, al sur de la Alameda, sobre los antiguos barrios indígenas Candelaria Atlampa y San Antonio de los Callejones, siguiendo las directrices de Ignacio Castera marcadas en su plano de 1794.(Hernández Franyuti 1997),(Morales 1978),(Lombardo 1997).

De 1858 a 1883 se crean las colonias Barroso, Santa María y la Guerrero sobre la Calzada a Tacuba y la de Los Arquitectos entre esta y el Paseo de la Reforma. En el noreste se hace la colonia Violante a un lado de Tepito. (Morales 1978, 2000)

Durante los años de 1884 a 1910 se inicia la gran explosión de nuevas colonias como fueron La Morelos, La Bolsa, la Díaz de León, Maza, Rastro y Valle Gómez, Rastro, Scheibe, Romero Rubio y Guadalupe Inn en el norte, en el poniente; San Rafael y Santa Júlía, al sur; Limantour, Hidalgo e Indianilla y al surponiente; La Teja, Roma y Condesa. De 1858 a 1910 la ciudad crece de 8.5 km² a 40.5 km² y de 200,000 a 471,000 habitantes. En 1911 las colonias Hidalgo y el Chopo completamente pobladas no tenían drenaje. En La Bolsa todo el drenaje era inservible.

El régimen Porfirista dejó una ciudad con una avanzada infraestructura haciendo obras de drenaje, pavimentación, electrificación y alumbrado importantes que no cubrieron las colonias populares surgidas en el último cuarto del siglo. En particular no se había logrado terminar con las inundaciones. (Vargas 1998)

El año de 1922 fue un año crucial por falta de agua en la ciudad debido a conflictos entre el partido liberal constitucionalista y cooperativistas. El Presidente Obregón tuvo que intervenir ayudando al municipio en el conflicto por el desperfecto de las bombas de la Condesa que dejó a la ciudad sin servicio, para solucionar la situación se perforaron pozos para cubrir el déficit de agua.

Por otro lado, la ciudad tenía resuelto el problema de transporte consolidando para fin de siglo una red de tranvías y trenes que la cubría, además de otorgar servicio a las poblaciones circundantes. (Figura 24)



Figura 24. Trenes de la zona poniente (Lombardo 1997)

Los primeros ferrocarriles urbanos fueron a la Villa de Guadalupe en el año de 1857 y a Tacubaya en 1856. Diez años después se amplió a Tlalpan, para principios de 1900 ya había tranvías eléctricos, el de mulitas subsistió hasta 1932. En 1915 ya había una cantidad considerable de automóviles, dos años más tarde, la ciudad contaba con 343 km de vías, lo que permitió que comenzaran las rutas fijas de transporte, de manera que para 1918 se instaló un servicio tipo pesero. En 1925 estalló una huelga tranviaria que hizo que aparecieran las camionetas de transporte para 10 personas a las que se llamó *julias* (Leidenberg 2011). Durante la época de la Revolución, de 1910 a 1920 se suspendió temporalmente la expansión de la ciudad, aunque no dejaron de construirse nuevos fraccionamientos.

Colonias que se desarrollaron en paralelo a las Lomas 1920 – 1945

De 1920 a 1928 se formaron 32 colonias para diversos grupos sociales; así para el sector de la clase obrera; en la zona sur, se ubicaban las colonias Buenos Aires y Obrera Bolívar; en Tacuba, Excelsior, Ex Hipódromo, Peralvillo, Verónica y Ahuehuetes; al oriente Moctezuma y en Azcapotzalco, Clavería; para el sector campesino; en General Anaya las colonias San Simón, Moderna y Escalongo y en Ixtapalapa la Agrícola Oriental. Por su parte, para la clase media y alta; en la zona surponiente las colonias Del Valle, la Roma y la prolongación Roma; al sur la Algarín y Alamos; en Tacubaya, Observatorio y en General Anaya Nativitas y Portales y al norte la prolongación Santa María; para el sector burócrata La Federal en Ixtapalapa, la Alfonso XIII en Mixcoac y la Postal en General Anaya. Finalmente, en la zona residencial poniente, Ampliación Condesa, Las Lomas, Anzures y Lebríja y al surponiente la J.G. de la Lama, Del Valle. (Cruz 1994)(Figura 25)

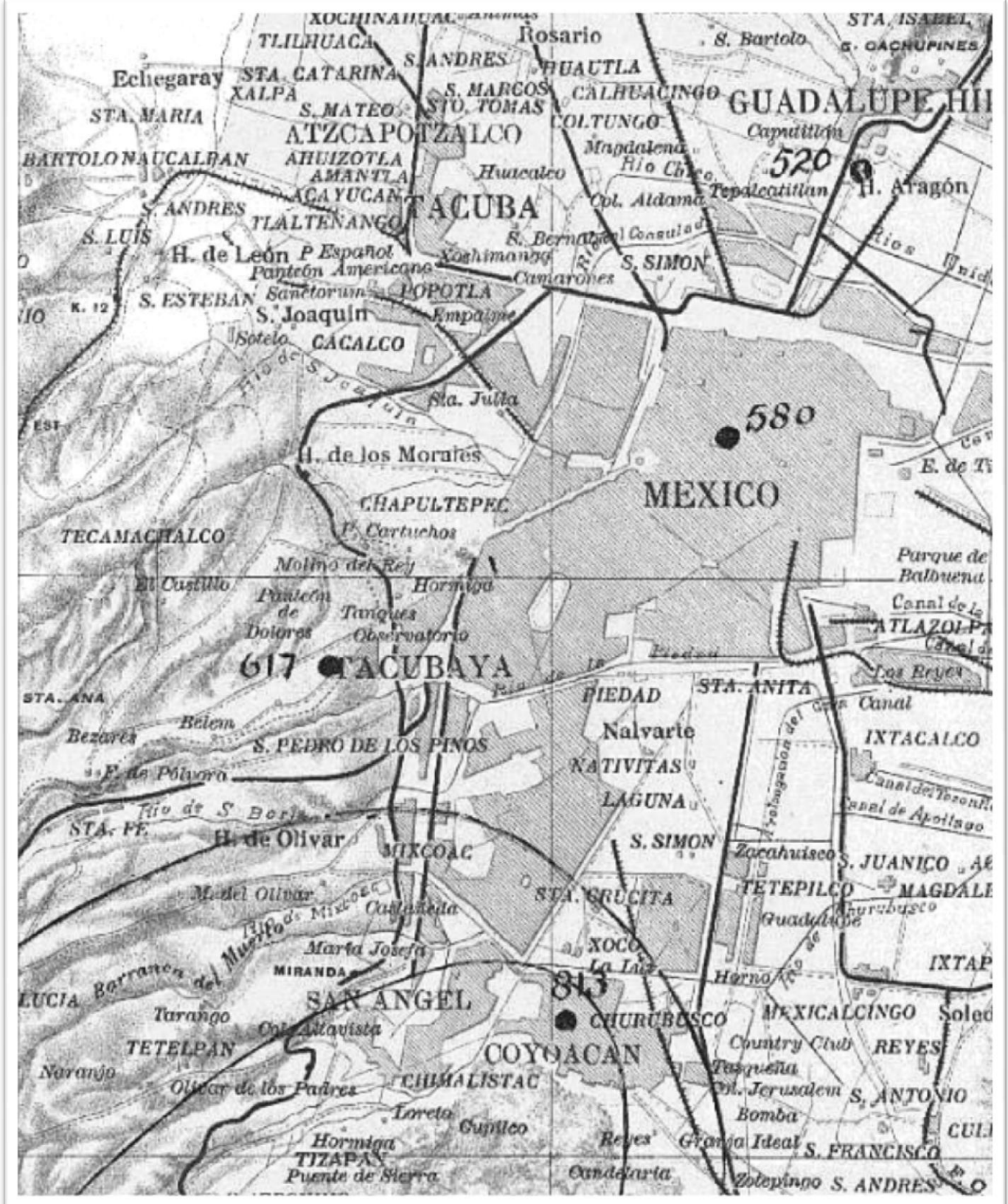


Figura 25. Zona poniente ciudad de México en 1922 (Mapoteca Orozco y Berra)

En enero del año de 1922 se anunció la apertura de Chapultepec Heights al poniente de la ciudad, en la Loma de Bella Vista. La colonia se dividía en 15 secciones con lotes de 800 metros² en adelante. La compañía fraccionadora proporcionaba un camión que cobraba cinco centavos menos que los boletos de los tranvías. Un periodista del periódico *El Demócrata* expresaba:

Allí se está fraccionando la colonia más bonita de México. Tiene todo lo humanamente deseable, tiene todo lo divinamente humano. Está cerca del centro y sin embargo parece cuando se mira a México desde allá, que nuestra ciudad se ha fundido en una nube de ensueño lejano y dulce.

Otro periodista exaltaba:

En la ciudad jardín de México, quedará establecida la gran colonia Chapultepec, actualmente en formación. En ella todo será hermoso y agradable, tanto por la belleza del panorama que se ofrece a la vista, como por las magníficas residencias que van a construirse y lo sano y pintoresco del lugar". De esta forma se vislumbra que la publicidad para la venta de terrenos en las Lomas se inicia en 1922.

En la foto aérea de 1929 publicada por Puig Casauranc en el Atlas del Distrito Federal, el desarrollo de la parte media de las Lomas a la altura del parque sobre Reforma y la escuela primaria, Se ve prácticamente despoblado y con escasos árboles. Se observa además que pasando la barranca apenas se iniciaba el trazo y la tierra estaba erosionada.

En 1932 la colonia Juárez todavía no se construye en su totalidad y la Cuauhtémoc apenas se edifica en un 50% de lo que hoy la conforma. Es decir, ambas colonias se van consolidando al mismo tiempo que las Lomas, como puede apreciarse en esta figuras 26 y 27 mismas que son de la misma época.

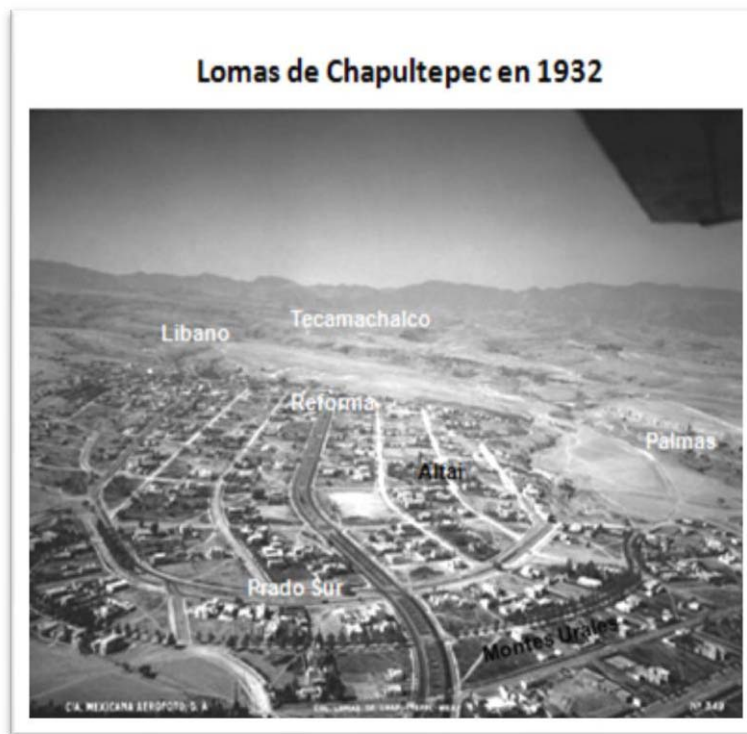


Figura 26. Las Lomas en 1932 (Compañía Mexicana de Aerofoto) Foto tomada a la altura de la actual Fuente de Petróleos hacia el poniente. La Reforma muestra inicio del plantado de árboles en el camellón, La calle transversal arbolada corresponde a Montes Urales. El incipiente poblamiento abarca de la Barranca de Barrilaco al entronque de Prado Sur y Reforma.



Figura 27. Colonias Juárez y Cuauhtémoc en 1932 (Compañía Mexicana de Aerofoto) La foto está tomada a la altura del Castillo de Chapultepec rumbo al oriente. La colonia Cuauhtémoc se ve urbanizada hasta la calle de Río Nilo y la Juárez hasta la calle de Toledo

Como parte de este crecimiento, el primero de diciembre de 1923 se anunciaba una colonia exclusiva para empleados del Distrito Federal, que no logró consolidarse; sin embargo, al año siguiente se fundó la colonia Federal, para empleados de la Secretaría de Gobernación en un predio junto a la carretera de Puebla llamado Cuatro Árboles, esta colonia muy particular en su trazo que se apartaba del tradicional, pues su construcción era radial con calles rectas formando una especie de telaraña.

Por otro lado, un experimento interesante fue el fraccionamiento Rancho de San Simón al sur-poniente de la calzada de Tlalpan y al norte de la Portales. Pretendía crear una especie de colonia agrícola donde los futuros compradores pudieran establecer pequeñas granjas para la cría de animales domésticos y la siembra de hortaliza, zona anunciada a doce minutos del zócalo.(Cruz 1994)

Más tarde, en 1926 el arquitecto Cuevas, autor del proyecto de Las Lomas, hizo otro trazo novedoso para la colonia Hipódromo Condesa. Collado encuentra en este trazo una inspiración directa de la Ciudad Jardín de Howard. (Collado 2003) Es importante destacar que la analogía la encuentra con los *esquemas* que publicó Howard ilustrando sus teorías y que por cierto en nada se parece a la primera Ciudad Jardín que se hizo en Letchworth. Aunque habría que reconocer las coincidencias en la propuesta de tener un jardín central y una avenida perimetral que divide los lotes para casas, Cuevas argumenta (2004) que la obligación que se le había impuesto de dejar un espacio de importantes dimensiones como parque, beneficiaba más a la colonia situado en el centro que en una orilla, donde daría plusvalía a los vecinos.

En 1940 la ciudad tenía 1,595,000 habitantes y una extensión territorial de 115 km², una década más tarde contaba con una población 3,283,014 habitantes y 225 km². En el plano de esta época (Figura 28) se muestra las Lomas sin urbanizar el área de Palmas, al otro lado de la barranca de Barrilaco.

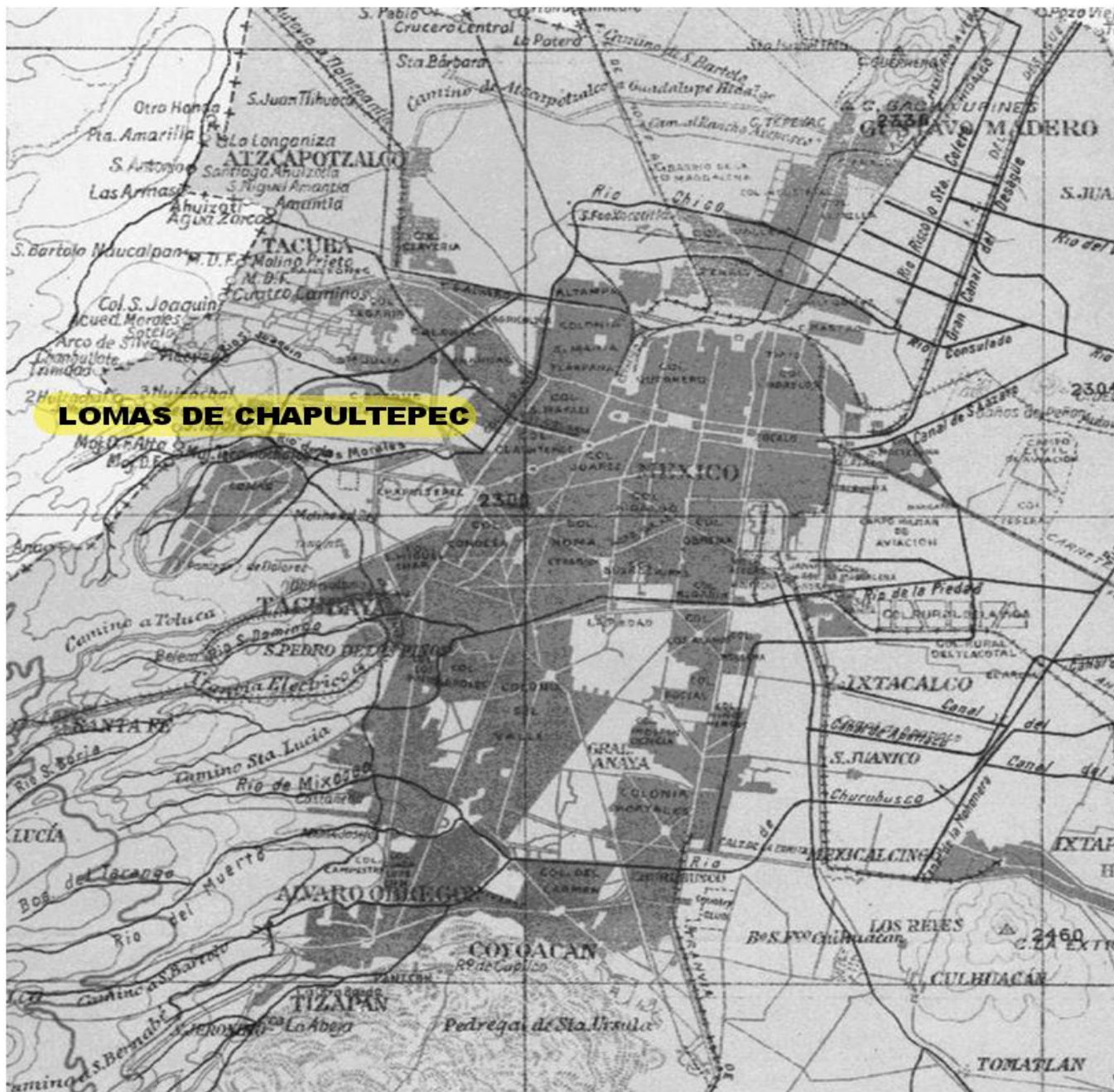


Figura 28. Ciudad de México en 1940 (Mapoteca Orozco y Berra)

La ciudad de 1945 a 2009

Con este ritmo de crecimiento, ya para la década de los cincuenta la ciudad de México desborda los límites del Distrito Federal. En 1950 la capital concentraba 2.5 millones de habitantes, para 1970 alcanzaba 8.3 millones, 19% en municipios del Estado de México, para el año de 1984 el censo indicaba 17.5 millones de

habitantes, de los cuales 38.3% se ubicaban en 17 municipios del Estado de México, en 1990 el censo registra una población de 15 millones de habitantes. (Cervantes 2003)

La figura 29 permite observar como la recién terminada urbanización de Las Lomas; Reforma por ejemplo llega a la carretera y todavía no se han edificado desarrollos a los lados de ella. Hacia el norponiente solo había el pequeño pueblo de Tecamachalco, Polanco llegaba hasta Moliere, de ahí hasta la zona de la Defensa eran tierras agrícolas.



Figura 29. El área de Las Lomas en 1952 (Secretaria de la Defensa)

El crecimiento poblacional de 1951-1960

A partir de 1955 el Gobierno del Distrito Federal prohibió los asentamientos irregulares, restringiendo la construcción de fraccionamientos y la instalación de nuevas industrias; contrariamente el gobierno del Estado de México permitió la

proliferación de colonias proletarias, En 1959 el área urbana ya era de 22, 379 hectáreas, en las que se llegó a censar 300 colonias proletarias, lo que implica que en tan solo nueve años se registró un incremento del 51.67%. (Espinosa 2003)

La figura 19 detalla como a principios de los sesentas se fundó Ciudad Satélite, a sus alrededores y como alternativas para su vialidad se construyeron las vías rápidas: Viaducto y Periférico en el periodo de 1960 a 1970.

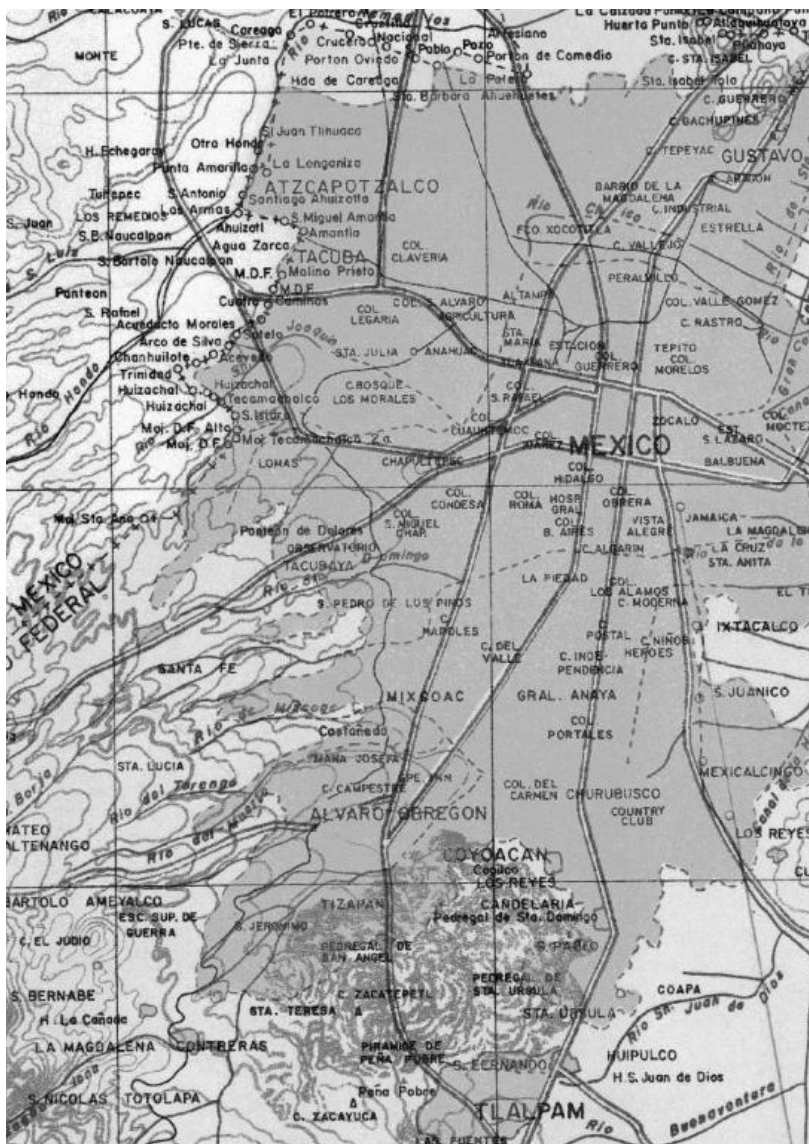


Figura 30. Detalle zona poniente ciudad de México en 1962 (Mapoteca Orozco y Berra)

En la década de 1960 se registran 5,392,869 habitantes, La ciudad sobrepasó los límites del Distrito Federal, y la industria se desarrolló en las zonas de Tlanepantla, Naucalpan y Toluca. Para 1967 la zona Metropolitana contaba con 7.5 millones de habitantes e iniciaba la construcción del Sistema de Transporte Colectivo Metro.

Crecimiento poblacional en el periodo de 1970 – 1980

Para el periodo de 1970 a 1980 la ciudad tenía 8,875,787, es decir, 32% en la ciudad central, 39.6% en delegaciones contiguas, 2% en la zona sur y 22.5% en los municipios conurbados. Es decir, la tasa de crecimiento poblacional disminuyó a 4.54%, de manera específica, en el Distrito Federal 2.54% y en el Estado de México 9.61%

En la década de los setentas la zona de Cuajimalpa se expande y se fundan las colonias: Jesús del Monte, barrio Molino de Las Lomas, barrio El Molinito, La Retana, La Navidad, inicio Lomas Vista Hermosa; por parte, en Huixquilucan: San Fernando, Olivo, Lomas del Sol, y Los Olivos.

Al pueblo de Santa Fe se unen las colonias La Pólvora, Los Pirules, El Árbol, Liberación proletaria y Plan Piloto López Mateos. La delegación Miguel Hidalgo creció con las colonias Lomas de Bezares, Real de Las Lomas, Bosques de Las Lomas, Residencia Militar. En el Estado de México por su parte se fundaron las colonias Huixquilucan, Lomas de Anáhuac, Lomas del Carmen, Lomas de la Herradura y Lomas Fuentes de Tecamachalco; específicamente en el municipio de Naucalpan creció con la colonias El Huizachal, La Herradura, Tecamachalco, Río Escondido, Independencia, Ricardo Flores Magón, San José Río Hondo, Benito Juárez, Hidalgo, El Chamizal, Mártires de Río Blanco, El Sordo, El Tambor, y varias más que se encuentran al lado norte de la carretera México-Chamapa.

Con este ritmo de crecimiento, para el año de 1980 se encuentran conurbados 17 municipios, con una superficie total de 34, 471 hectáreas, es decir, 163.34%, muy superior al de la década anterior. (Espinosa 2003:289)

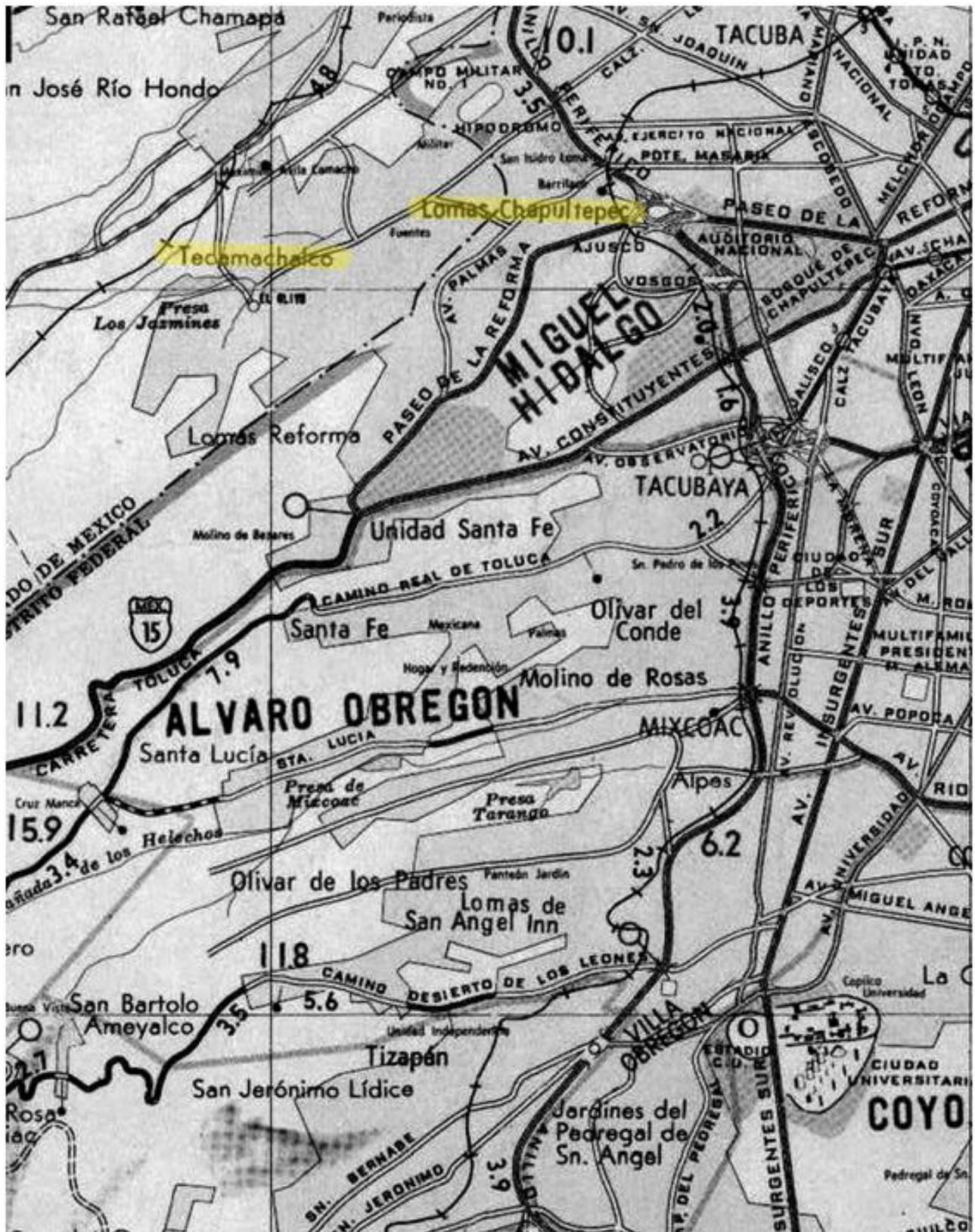


Figura 31. Detalle de la zona poniente de la ciudad de México en 1973
(Mapoteca Orozco y Berra)

Tendencias de crecimiento poblacional de 1980 – 2010

Para el año 2000 el Estado de México llega a las 91,040 hectáreas distribuidas en 42 municipios; la zona metropolitana para ese mismo año cubre un área de 164,405 hectáreas como se puede observar en la figura 32. (Espinosa 2003)

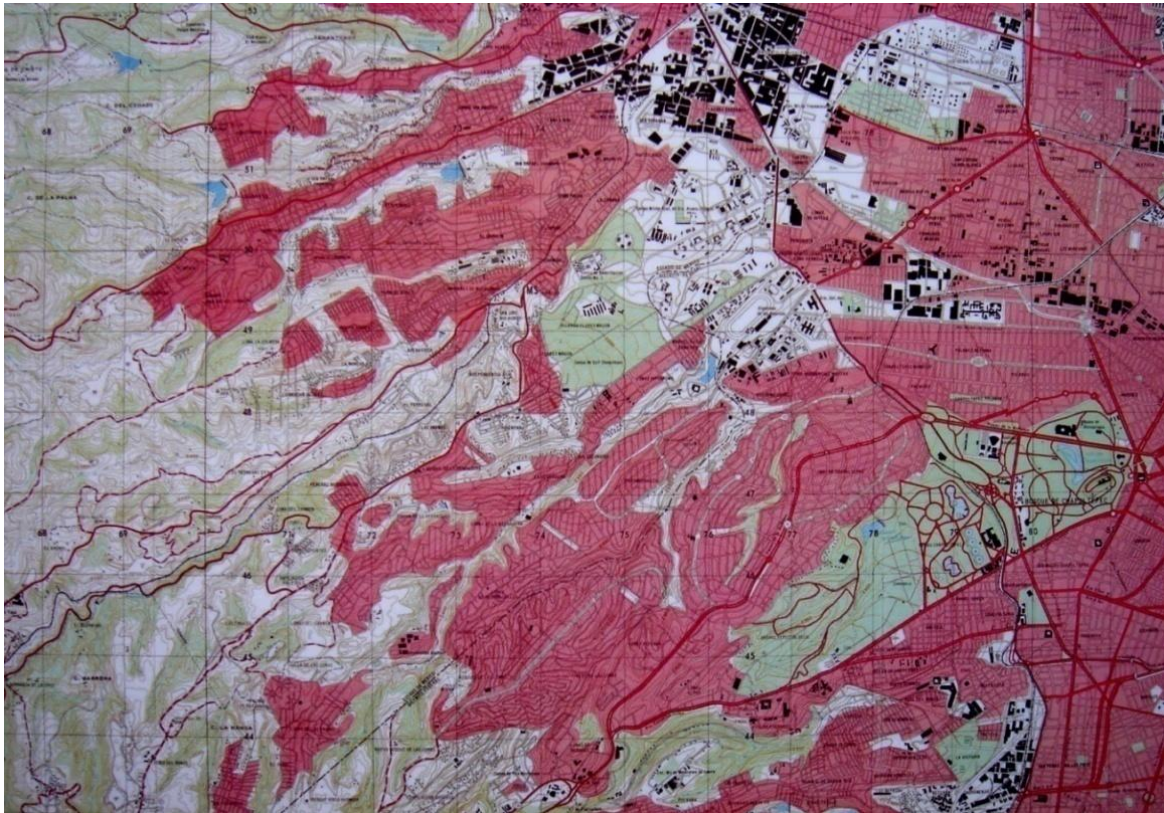


Figura 32. Detalle de la zona poniente de la ciudad de México en 1983
(Mapoteca Orozco y Berra)

Actualmente y según indican los datos del conteo de 2010 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía el área metropolitana cuenta con 20.1 millones de habitantes, índice muy por arriba de las proyecciones que se habían hecho con datos del año 2005. De este número 851,080 mil son habitantes del Distrito Federal y de ellos 372,889 residen en la delegación Miguel Hidalgo.

De los 59 municipios del Estado de México que integran el área metropolitana, los más poblados son Ecatepec con 1,656,107 habitantes, Netzahualcóyotl con 1,110,565 habitantes, Naucalpan con 883,779 habitantes, Tlanepantla cuenta con 664,225 habitantes, Chimalhuacan con 614,225 habitantes, Tultitlán con 524,074 habitantes, Cuautitlán Izcalli con 511, 675 habitantes y Atizapán con 489,935 habitantes. (INEGI 2010).

De los datos anteriores puede concluirse que en el caso del poniente de la ciudad las estribaciones del Ajusco han dificultado la expansión hacia esa zona. De manera que Las Lomas forman parte de un área consolidada que se prolonga hasta Santa Fe y Cuajimalpa. Hacia el sur está dividida por el Bosque de Chapultepec y al norte por el Campo Militar número uno y la Barranca del Río Hondo.

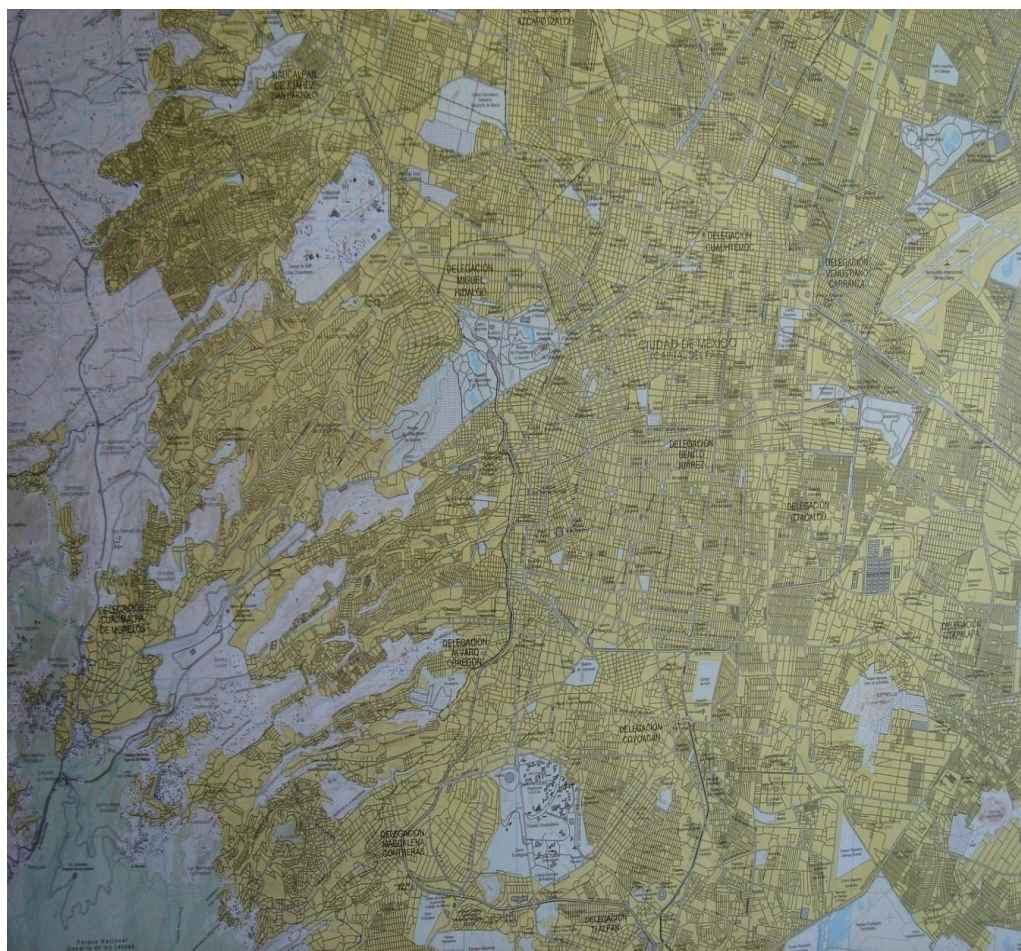


Figura 33. Detalle de la zona poniente en 2010 (Instituto Nacional de Estadística y Geografía)

5.2 Planeación urbana

Antecedentes, la propuesta de Ignacio Castera

Al final de la época de la Colonia, Ignacio Castera formuló lo que De la Maza llamó el primer Plan Regulador de México. En este plan ampliaba los límites de la traza, regularizaba con el mismo patrón de damero los barrios incorporados, reducía las garitas de acceso y salida de la ciudad y recomendaba ubicar almacenes y factorías en las orillas para mejorar las condiciones ambientales. Aunque su plan no se pudo llevar a cabo por la guerra de Independencia, continuó durante la primera parte del siglo XIX como un instrumento que orientaba el desarrollo de la ciudad.

Según datos de Humbolt en 1804 la ciudad tenía 137,000 habitantes, para 1852 había crecido a 200,000 de habitantes, tan solo tres años después según el primer censo de población había un incremento a 325,707 habitantes. Al inicio de la Revolución se tienen registros de un censo de 500,000 habitantes, para 1930 alcanzaba ya el 1,000,000 de habitantes.

La normatividad en el siglo XIX y principios del XX

Durante la segunda mitad del siglo XIX, la ciudad empezó a crecer significativamente al fundarse un numerosas colonias sin normatividad alguna, no fue sino hasta 1875 que se formuló un reglamento en el que se decía que al fraccionador se le eximia de impuestos pues cedía al municipio las calles aunque no se le fijaba plazo para urbanizarlas.. En 1903 apareció un nuevo reglamento más específico; por ejemplo, el fraccionador tenía que hacer la urbanización y el ayuntamiento lo rembolsaba total o parcialmente fijando un plazo para concluir la urbanización de entre 5 a 10 años, de tal manera que solo en las colonias

destinadas a las clases altas el ayuntamiento podía recuperar la inversión mediante el pago de impuestos, además el ayuntamiento publicó un Acuerdo que fijaba reglas para la construcción de nuevas colonias.

- 1.- Las calles deberán tener por lo menos 20 metros de ancho
- 2.- Los propietarios deberían ceder al ayuntamiento el área de la calle
- 3.- El fraccionador debía proporcionar agua , drenaje y pavimentación
- 4.- Al construir se deberá reservar 10% para área verde
- 5.- Destinar lotes destinados a la construcción de mercados y escuelas

Después de la Revolución, apareció un nuevo Reglamento el 20 enero de 1920 y otro el 3 de julio de 1924 en época de Obregón. En ambos se prohibía vender terrenos que no estuvieran urbanizados, lo cual se incumplía continuamente. (Sánchez 2002)

Es esta época, específicamente en 1921 cuando se inician los estudios sobre planificación urbana, destacan Luis Prieto Souza, Alfonso Pallares y José Luis Cuevas, este último crea en la Universidad la primera cátedra al respecto. En 1925 se forma el Comité del Plano Regional de la Ciudad de México participando, entre otros, Miguel Ángel de Quevedo, Roberto Gayol, Raúl Basurto, José de la Lama, José Villagrán, Vicente Mendiola y Lambert.

Zonificación de Las Lomas

En el Boletín que publicaba la fraccionadora de la colonia en el artículo titulado *Hogares en Loma de Bella Vista* señala:

“el efecto favorable de nuestro reglamento de construcciones no se hace esperar; todo residente en la colonia está feliz de vivir allí, disfrutando de todos los servicios agua, luz, drenaje, pavimento, banquetas, arbolado y fácil comunicación su habitantes forman parte de un gran centro cuyos intereses y fines son de interés común. (Boletín 1925)

En el apartado el *Hogar Moderno* dice:

Es necesario, nuestro deber a la familia, cambiar nuestro modo de vida habitando la casa propia acondicionada en todo a las necesidades actuales. Por lo general sólo una vez construimos nuestra residencia, siendo este un paso de suma importancia, debemos fijarnos en lo que aconseja la lógica. Debemos de buscar un centro residencial cuyo desarrollo ordenado garantice que mañana no tendremos en la casa de a lado una pulquería, una cantina, una fonda, etcétera, sino otra casa residencial.(Boletín 1925)

De esta forma publicita las normas de construcción y zonificación que la colonia planteaba de forma novedosa en la ciudad.

En el mismo número se da noticia de la colonia del Bosque en Chapultepec Heights señalando que se ubica al norte de la avenida de los Morales y dice:

Es de gran satisfacción para el futuro y engrandecimiento de la colonia la venta a la Beneficencia de 200,000 metros cuadrados. Para dar fácil acceso a esta sección se hizo una gran avenida de 3º metros de ancho que lleva el nombre de Miguel Cervantes Saavedra; para cruzar el río San Joaquín se hizo a todo costo un gran puente.

Se han separado de antemano terrenos para parques, jardines de niños, escuelas, central telefónica, oficinas de correos y telégrafos, así como terreno para un centro cívico. Se han plantado ya árboles a lo largo de varias calles y avenidas lo que dará en años futuros mayor belleza al lugar[...]Los precios aquí son sumamente módicos. los lotes de terreno en la zona varían entre 350 y 900 metros cuadrados, lo que significa que un lote podía adquirirse pagando 30 pesos al mes

Al norte de la vía del Ferrocarril de Cuernavaca está situada la sección industrial; en estos terrenos han quedado establecidas varias industrias que están actualmente siguen operando.

Chapultepec Heights desde un principio y para cubrir todas las necesidades de sus propietarios separó colonias y secciones para determinados fines. A todos ha causado magnífica impresión los resultados prácticos que se han obtenido con esta reglamentación de construcciones en las colonias; las manzanas residenciales son únicamente para casas-habitación y las comerciales para comercio; se reservan también áreas para deportes y recreo de las cuales se da detalles en otra parte del boletín.

De esta manera, las extensas propiedades de la Compañía, formarán en unos años una nueva ciudad, cubriendo por sí misma todas sus necesidades. Debido a la cercanía de esta sección industrial con la ciudad, se han establecido fábricas de mosaicos, hornos de tabique y teja, establos,

granjas, etcétera; teniendo mercado cautivo para todos los productos. Los hornos de tabique han producido su cantidad máxima para satisfacer la demanda que de este material se ha requerido en la Colonia Chapultepec para la construcción de residencias que se mantiene en constante aumento[...] otra ventaja de esta zona es que los terrenos son ideales para la agricultura y los trabajos de campo pues el agua se encuentra a poca profundidad.

(Boletín de 1925)

Sobre el mismo tema el 23 de agosto de 1925 el Excelsior publicaba una nota sobre el caso de las Lomas:

“La iniciativa privada puede ayudar a la reglamentación urbana”

Con insistencia hemos apuntado en estas planas el vacío enorme de nuestra legislación en materia de legislación de construcciones[...] entre nosotros la restricción puede ser una carta molesta y nuestra idiosincrasia repele todas aquellas disposiciones públicas o privadas, que pudieran remotamente parecer como dictadas para coartar la libertad y pocas veces se piensa el origen y la razón de esas disposiciones, cuyo beneficio redundaría en beneficio de la colectividad.

Decimos esto, pues nos refería un alto empleado de la Chapultepec Heights Co. la repulsión con que al principio recibió el público algunas disposiciones que esta compañía impone a los colonos.

La prohibición de levantar bardas que circunden el terreno, a fin de buscar un bello conjunto para más tarde, fue al principio mal recibida, se pensaba en los prejuicios de seguridad, de aislamiento y más tarde, cuando los años han hecho ver el resultado de una restricción de su naturaleza, ninguno la objeta y todos colaboran con ella; la preocupación principal es el jardín y el cuidado de los cepos que circundan el terreno.

Esta compañía ha llegado más lejos, pues se reserva la aprobación de los planos de las casas que han de erigirse. Este es aún más duro entre nosotros; pensamos que restringe la libertad y que no debe tolerarse, y, sin embargo, a esto atribuyen los empresarios de la Chapultepec Heights Co. el éxito de sus negocios[...]

La planeación a partir del arquitecto Carlos Contreras

Con la creación del Departamento del Distrito Federal en 1929 tiene un impulso la planificación y a iniciativa del Arquitecto Carlos Contreras que regresaba de Estados Unidos de hacer estudios al respecto, organiza en 1930 el Congreso de

Planificación, teniendo como preámbulo la Asociación Nacional para la Planificación de la República formada en 1927 misma que el presidía.

Resultado de estas iniciativas se formulan la Ley sobre Planeación General de la República en 1930 y en 1933, en época del Presidente Abelardo Rodríguez, la Ley de Planificación y Zonificación para el Distrito Federal y el Territorio de Baja California. Al plano de la ciudad de México se le llamó plano regulador. (Sánchez Mejorada 2005:277) El reglamento se aprobó en 1936 y en 1938 entra en vigor el Reglamento de Zonificación de vías principales.

En 1933 el arquitecto Contreras propone un *Plano regulador para la ciudad* (1938) como se puede apreciar en la figura 34.

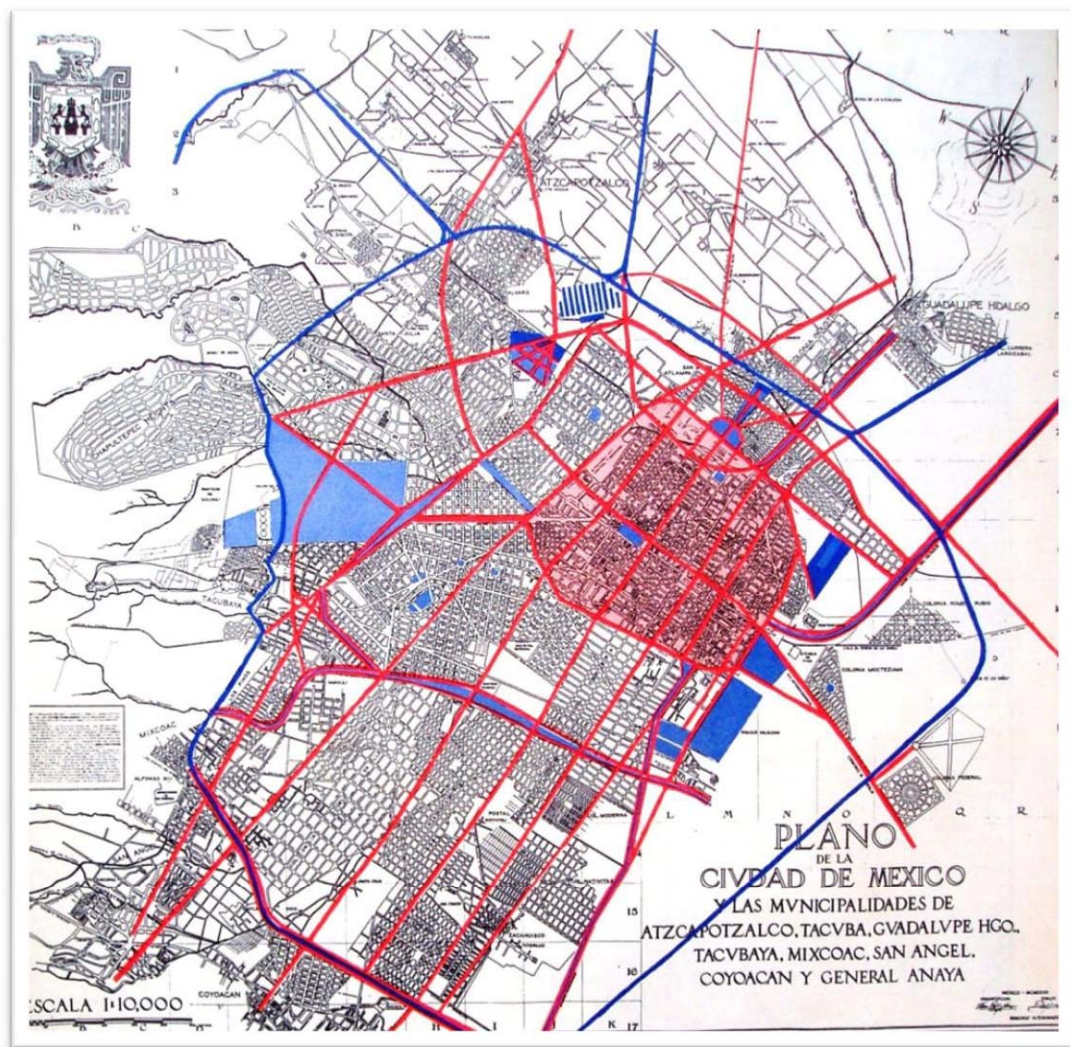


Figura 34. Plan de desarrollo de la ciudad de México 1935 -1985 (Carlos Contreras)

Era un estudio integral que tenía el siguiente capitulado:

- I. Población
- II. Zonificación
- III. Sistema circulatorio y medios de transporte
- IV. Sistema de Parques y jardines, campos de juego, estadios y reservas forestales Servicios municipales
- V. Servicios municipales
- VI. La Casa Habitación
- VII. Recreación
- VIII. Arquitectura
- IX. Financiamiento
- X. Legislación

Destacaba que para los estudios de zonificación debe conocerse en forma precisa la ubicación del actual comercio, de las industrias, de las habitaciones, de los edificios gubernativos, de las escuelas, mercados, teatros, cines, bancos, monumentos arqueológicos y arquitectónicos, parques, jardines, campos de juego, estadios, campos deportivos, establecimientos de beneficencia, terminales, estaciones de gasolina, garajes, restaurantes, hoteles, cantinas, baños públicos, inspecciones de policía y estaciones de bomberos, cementerios y panteones, rastros, museos, bibliotecas, iglesias, etcétera.

Correspondiente a zonificación el arquitecto Contreras distinguía las siguientes zonas: Residenciales de varios tipos, Comerciales, Industriales, Militares, Educativas, Universitaria, Agrícolas, de uso no limitado (para dar flexibilidad), Forestales y Centros Cívicos.

En su propuesta el tema central era el sistema circulatorio y medios de transporte distinguiendo:

1. Arterias principales, bulevares y vías-parque
2. Calles secundarias
3. Canales y lagos
4. Medios de transporte (vías subterráneas de tránsito rápido)
5. Estaciones de terminales

En lo relacionado a Jardines y parques señalaba la importancia de la forestación de las lomas de Tacubaya, Santa Fe, desde Guadalupe hasta el Ajusco; así como, de Las Lomas de Chapultepec, construyendo en las barrancas pequeños caminos y paseos de gran atractivo.

De estos estudios las acciones más importantes que se derivaron fueron la apertura de calles como fueron el caso de 20 de Noviembre y San Juan de Letrán.

Durante toda la década el plano regulador aun no contaba con reglamento de uso de suelo y la zonificación se aplicaba con el Reglamento de Fraccionamientos que solo especificaba usos habitacional, industrial y campestre. (Cervantes 2003)

Para el año de 1941 fue aprobado el *Reglamento sobre fraccionamientos de terrenos en el Distrito Federal*, y en la Ley de Planificación de febrero de 1941 entraron en vigor las fracciones I, V, VII del artículo tercero del Reglamento que hacia obligatorias las propuestas de la oficina del plano regulador; entre ellas, fijaba los límites de la unidad urbana del Distrito Federal: en el norte hasta el Río de los Remedios, al sur el Pedregal de San Ángel, hasta el Río Magdalena, al oriente hasta el canal de desagüe y al poniente por la curva de nivel 100 hasta el Río Hondo desviándose al oeste para pasar por Las Lomas a fin de incorporarlo. (Sánchez Mejorada 2005:278) En esta época la oficina de fraccionamientos aceptaba o modificaba los proyectos presentados para fraccionar terrenos (Sánchez Mejorada 2005:203). En 1941 se constituyó la Comisión Reguladora del Crecimiento de la Ciudad (Sánchez Mejorada 2005:295).

La Ley de Planificación y Zonificación del Distrito Federal del 17 de enero de 1933 tenía como objetivo formar planes generales a los que deberían sujetarse las obras tanto públicas como privadas. El artículo tercero se establece que la zonificación deberá entender como:

1. la restricción y reglamentación conveniente y equitativa de uso de suelo de propiedad pública y privada

Que deberá considerar además:

2. las alturas, volúmenes, etcétera

3. las superficies construidas y los espacios libres
4. las subdivisiones
5. las zonas de destino especial
6. zonas destinadas a los servicios

En 1936 se creó la Comisión de Planificación del Distrito Federal. En el mismo año se hizo Ley de Planificación y Zonificación para el Distrito Federal y en 1938 se publicó un reglamento, para el año de 1939 se preparaba el Plano Regulador. (Espinosa 2003)

En 1940 aún no se había concluido el plano regulador iniciado en 1933, y el presidente ordenó que no se autorizara ningún nuevo fraccionamiento hasta su terminación, que concluyó en 1943. El plano regulador se fue centrando en una especie de programación de vialidades. (Sánchez Mejorada 2005:282) El nuevo plan fue presentado por Casas Alemán el seis de octubre de 1950. En ese mismo año se iniciaron las propuestas de Unidades Vecinales en la Ley de Planificación y Zonificación aprobada en el año de 1953.

A partir de 1955 el Gobierno del Distrito Federal prohibió los asentamientos irregulares, restringiendo la construcción de fraccionamientos y la instalación de industrias nuevas en el Distrito Federal, el gobierno del Estado de México nuevamente adoptó la política contraria.

La planeación en el periodo de 1961 a 1970

En 1964 se proponen proyectos de regeneración urbana, Tlatelolco es un ejemplo de ello construido en 1970.

Se limita el crecimiento poblacional hacia el sur hasta la cota 2,350 metros para todo tipo de fraccionamientos, se conforman cuatro delegaciones; Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc, Benito Juárez y Venustiano Carranza. Según datos del censo el Distrito Federal llegaba entonces a los 6, 874,165 habitantes. (Espinosa 2003) En 1970 se subdividió el Distrito Federal en 16 Delegaciones. Como respuesta a este crecimiento la Ley Orgánica del Distrito Federal creó la Dirección de Planeación, siendo la primera directora Angela Alessio Robles.

La planeación en el periodo de 1971 a 1980

De 1972 a 1976 se realizó el proyecto del Plano Regulador aprobado el 19 de noviembre de 1976. El 24 de noviembre se aprobó el Reglamento y la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal el 30 de diciembre de 1975, finalmente la Ley Federal de asentamientos Humanos se aprobó el 26 de junio de 1976.

En 1973, el Gobernador del Estado de México, Carlos Hank, desarrolló Cuautitlán Izcalli y aprobó extender Netzahualcóyotl sobre terrenos del Lago. De 1978 a 1982 se hicieron los ejes viales. Este crecimiento obligó al surgimiento y aprobación de leyes y reglamentos; entre ellas la Ley de desarrollo Urbano del Distrito Federal el siete de enero de 1976, la Ley General de Asentamientos Humanos el 26 de mayo de 1976, el Reglamento de Planes Parciales el nueve de diciembre de 1976 y el Plan Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal en junio 1978.

En 1980 la Dirección de Planeación del Distrito Federal presentó el proyecto que modificó el Plan Director de 1976, estableciendo ocho Centros Urbanos, algunos de ellos destinados a corredores comerciales y la construcción de edificios altos.

La intensidad de uso del suelo llega a ser hasta diez veces la superficie del predio, lo que promovió la especulación de la tierra..

En 1982 se formuló el primer Plan de Ordenamiento de la Región Centro que no tuvo seguimiento, un año más tarde se aprobó La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de México y en 1984 el Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado. En 1987 se aprobó el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal modificando el de 1980.

El Plan Director se actualizó en los años 1980, 1982, 1987 y 1996 y los Planes parciales o delegacionales fueron revisados en los años 1982, 1987 y 1997. (Garza 2000) Cabe destacar la aprobación de los planes mexiquenses de ordenamiento como el Programa Regional Metropolitano del Valle Cuautitlán-

Texcoco aprobado en 1997 y el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México de 1998. (Garza 2000)

El Programa delegacional de desarrollo urbano

En la última revisión del Programa Delegacional en 1997 después de señalar su fundamentación jurídica,

describe los cambios más importantes que ha tenido a partir de los setentas:

En la década de los 70's, la zona se convierte en Delegación Miguel Hidalgo y es a partir de estos años en que comienza a decrecer su población. Esta tendencia responde a los cambios de uso del suelo y a la terciarización de actividades, lo que ocasiona un mayor número de población flotante y la expulsión de habitantes hacia otras zonas de la ciudad. (PDDU MH:13)

Derivado de los sismos de 1985, la zona de Polanco y de las Lomas de Chapultepec recibieron una fuerte presión inmobiliaria para ubicar oficinas y comercios desplazados de la zona central, lo cual derivó en la aprobación en 1987 de las Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC's) para ambas colonias como forma de ordenamiento ante estos cambios de uso de suelo.

De manera sintética el PDDU MH presenta un panorama de la relación que existe entre la delegación y la ciudad:

El índice de urbanización que presenta la delegación Miguel Hidalgo con referencia a las demarcaciones administrativas del centro del país, se considera como muy alto. Se agrupa a las delegaciones centrales del Distrito Federal, cuya principal característica es la consolidación urbana y la concentración tanto de equipamiento urbano como de infraestructura.

Dentro de los equipamientos regionales que contiene la Delegación, se encuentran el Bosque de Chapultepec (en sus tres secciones), el Hipódromo de la Américas, Deportivo Plan Sexenal, Museo de Antropología e Historia, Zoológico de Chapultepec, Museo del Niño, Museo de Historia Natural, Auditorio Nacional, Museo de Historia, Hospital Español, Cruz Roja Mexicana, Hospital Militar, Hospital Mocel, Instituto Politécnico Nacional (Casco de Santo Tomás), Universidad del Ejército y Fuerza Aérea, Escuela Normal de Maestros, Conjunto Cultural del Bosque, Universidad del Valle de México, Conservatorio Nacional de Música, Secretaría de la Defensa Nacional, Secretaría de Turismo, entre otros.

La estructura vial que posee la Delegación permite la comunicación de sus pobladores con el resto de la ciudad y de la zona conurbada; a la vez que la

convierte en paso obligado hacia los municipios vecinos del Estado de México. Se ubica en el paso de comunicación de dos de las subregiones importantes, Toluca a través de la Avenida Reforma y Constituyentes y Querétaro, a través del Anillo Periférico, La presencia de estos ejes lo hacen tener una ubicación privilegiada..

Debido a la dinámica metropolitana que presenta la zona de contacto entre esta Delegación y los Municipios de Naucalpan y Huixquilucan, se deberá inducir la comunicación entre las franjas de integración metropolitana de Tacuba-El Molinito y Palmas-Tecamachalco.(PDDU MH:14)

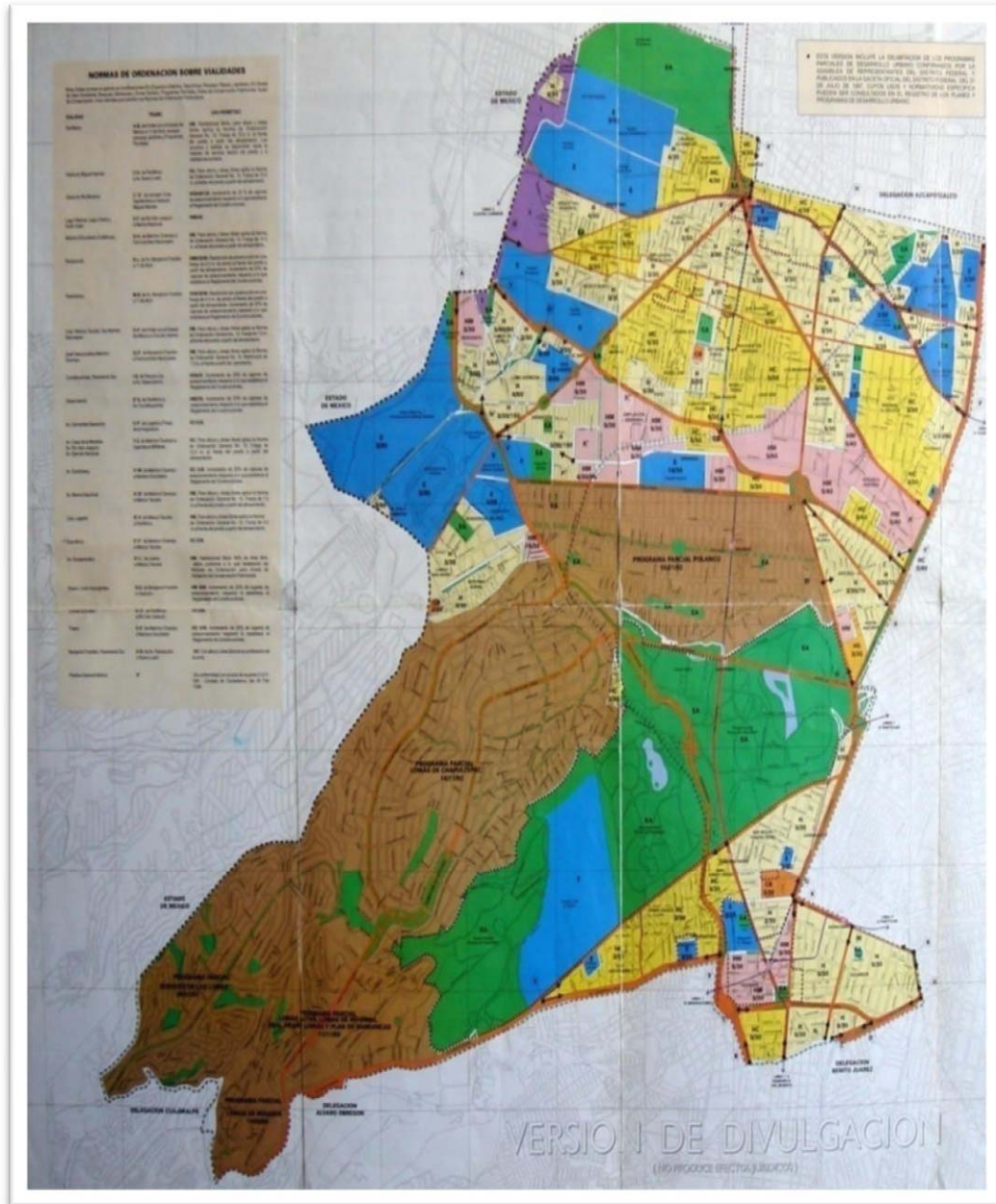


Figura 35. Programa delegacional de desarrollo urbano de la delegación Miguel Hidalgo (Gobierno del Distrito Federal)

Programas Parciales

En los últimos cinco años se han aprobado cinco Declaratorias de Programas de Mejoramiento y Rescate, ahora denominados Programas Parciales, inicialmente reconocidos por ZEDECy publicados en el Diario Oficial de la Federación.

Declaratorias de Mejoramiento y Rescate

1. Polanco, el 15 de enero de 1992
2. Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas, Plan de Barrancas, el 11 de noviembre de 1992
3. Lomas de Chapultepec, el 14 de noviembre de 1992
4. Bosques de las Lomas, el 26 de enero de 1993
5. Lomas de Bezares, el 13 de agosto de 1993

Esta parte del territorio representa 1,554.87 hectáreas, es decir, 33.50% de la superficie total de la Delegación, estos estudios se originan por la fuerte presión al cambio de uso de vivienda a comercio y servicios.

Con fecha de dos de diciembre de 1992, se publica en el Diario Oficial de la Federación el acuerdo por el que se exceptúa a la Colonia San Miguel Chapultepec, del acuerdo de fecha 11 de mayo de 1988 en el que se aclaran, subsanan y complementan los Programas parciales delegacionales en su versión 1987.

El Programa pronostica que:

El equipamiento y los servicios instalados, en comparación a su población, aumentará su índice de servicio comparativamente al resto de las Delegaciones intermedias, en especial con el 2º. contorno, causando el aumento de la población de otras delegaciones hacia sus servicios; así como, demandas diferenciales en cuanto a los servicios para la gente mayor a 45 años, principalmente para el empleo, salud y servicios sociales.

Debido a lo anterior, aumentarán los desplazamientos, la población flotante y sus servicios complementarios; se acentuará el carácter de paso de la Delegación, incrementando un mayor uso de la estructura vial regional y primaria, contribuyendo a su saturación y generación de contaminantes. De no dar alternativas al establecimiento de oficinas y usos comerciales, continuará la presión en las colonias Polanco, Lomas de Chapultepec y

Anzures, generando en las colonias aledañas a ellas la instalación clandestina e indiscriminada, afectando la calidad de vida en ellas.

La ubicación de esta Delegación representa una puerta de acceso y salida hacia el Estado de México; de no contar con lugares adecuados para el intercambio de medios de transporte y un mejoramiento de la estructura vial, se agravarán los problemas viales y aumentará el deterioro de la imagen urbana. (PDDU MH : 37)

El PDDU MH hace referencia al Programa integral de transporte y vialidad señalando problemas de congestionamiento, comenta la necesidad permanente de bacheo, pero no habla de nuevas vialidades, ni como reforzar el transporte público; y sin embargo, hace énfasis en los estacionamientos en Polanco y Lomas y en la oposición vecinal de equipamientos subterráneos:

Los estacionamientos no han tenido una solución definitiva, ya que se ha manifestado por parte de las asociaciones vecinales su rechazo a que éstos sean ubicados en niveles subterráneos, por lo que persiste la problemática; el caso de la zona de Polanco es la que concentra mayores puntos de conflicto por la necesidad del servicio. Las Lomas de Chapultepec y la zona centro de Bosques de las Lomas presentan un déficit mayúsculo de estacionamiento público, asimismo todas aquellas zonas en las que se ha desplazado la vivienda por servicios, tienen el problema latente. (PDDU MH: 43)

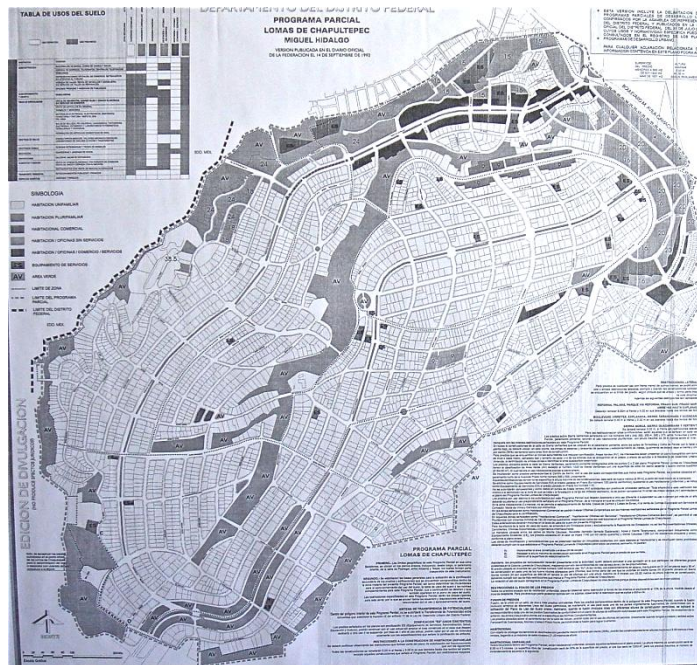


Figura 36. Plan parcial de desarrollo urbano, Lomas de Chapultepec

Es oportuno mencionar la justificación de la modificación al programa parcial de desarrollo urbano de 1987 tomado del texto del Programa Parcial:

La dinámica urbana es el resultado de fuerzas sociales, económicas y culturales dentro de un ámbito físico; como tal, debe ser natural el considerar las transformaciones al ámbito físico de la ciudad y adecuarse al cambio de estas fuerzas y especialmente hoy en día, a los avances tecnológicos.

La elaboración y actualización de los Programas de Desarrollo Urbano y en consecuencia su oficialización, responden a la necesidad de actualizar las Normas Jurídicas que de ellas emanan, a ciertos cambios y crear un principio de orden para todos, los que sin embargo deben estar actualizándose en función de estas fuerzas, por lo que se ha establecido la necesidad de la revisión de estos programas cada tres años.

La última revisión integral a los Programas Parciales, ahora Programas Delegacionales, se realizó hace 10 años, dando lugar a la versión 1987; durante estos años, se mantuvieron los principios de planeación a nivel de Zonificación Secundaria, que fueron propuestos a raíz de los sismos de 1985. Sin embargo, durante estos 10 años, se tuvieron cambios socioeconómicos y tecnológicos que hacían imprescindible su adecuación, de ello resultaron la aprobación de los acuerdos de las ZEDEC's, Zonas Especiales de Desarrollo Controlado, y las más de 3000 modificaciones particulares llevadas a cabo, que de acuerdo a las leyes vigentes en su momento, se realizaron con participación limitada.

Para 1995, se evidenció la necesidad de actualizar el conjunto de instrumentos que regulaba la planeación para el Distrito Federal, dado que en forma parcial había zonas en la ciudad ya modificadas; acuerdos especiales, tales como el del incremento a la densidad para vivienda; la Licencia Vin; el acuerdo de facilidades para la regularización de giros mercantiles. También se vio la necesidad cada vez más aguda, de apoyar la construcción de Vivienda de Interés Social y de amplio uso popular, así como responder de una forma tanto más rápida como efectiva, a la crisis económica que se enfrenta y en la cual, la construcción es una de las ramas protagonistas en ella.

Lo anterior, justifica el esfuerzo que el Gobierno de la Ciudad debe realizar para responder con instrumentos de planeación eficaces y acordes al momento social y político, con las expectativas que la población tiene de su ciudad. (PDDU MH: 46)

Dentro de los objetivos particulares que plantea la versión de 1997 los relacionados a Las Lomas son los siguientes:

Plantear alternativas para descongestionar el Anillo Periférico, el Viaducto, que es la vía principal de comunicación Norte-Sur en la zona poniente de la ciudad. Dar solución a los nodos de cruce de vías de Calzada México-Tacuba, Legaria y Marina Nacional; Revolución y Parque Lira; así como,

Río San Joaquín y Periférico, Ingenieros Militares y Periférico; Circuito Interior y Thiers, Paseo de la Reforma y Museo de Antropología, Benjamín Franklin y Avenida Patriotismo.

Llevar a cabo el estudio integral del Ferrocarril a Cuernavaca y las posibilidades de su uso urbano. (PDDU MH: 48)

Programa parcial Lomas de Chapultepec

Con fecha 14 de septiembre de 1992 se formalizó el acuerdo por el que se declara Zona Especial de Desarrollo Controlado y se aprueba la normatividad para el mejoramiento y rescate de la colonia Lomas de Chapultepec. El 19 de junio de 1987, la Jefatura del Departamento del Distrito Federal, aprobó la versión 1987 de los Programas parciales de desarrollo urbano delegacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación y en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, los días 16 y 30 de julio de 1987 respectivamente e inscritos en el Registro del Plan (Programa) Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el 28 de agosto de 1987.

En el acuerdo se establece que los predios con zonificación “Es” que corresponden a Equipamiento de Servicios, Administración, Salud, Educación y Cultura:

Podrán continuar el uso actual sin ampliar el área construida. En el caso que se deseen dedicarlo a otro uso o se suspenda por más de un año el uso actual. Podrán optar por el uso de viviendas solamente con las especificaciones que señale la zonificación de enfrente (PDDU MH: 31)

En el plano del Programa Parcial se ubican 24 predios con zonificación “Es”; cuatro bancos, once escuelas, cinco iglesias, dos hospitales, un restaurante y una gasolinera. El restaurante, un hospital y la gasolinera existen desde 1923. No está marcada la Iglesia de Santa Teresita, en la calle de Sierra Nevada que se construyó a principios de los años cuarenta.

Existe también un apartado para usos tolerados y dice:

El Programa ZEDEC Lomas de Chapultepec de 1992 revisará si los usos de suelo tolerados fueron o no permitidos conforme al plan o programa anterior, o a través del mecanismo de modificación o inconformidad, o si se justifican por derechos legalmente adquiridos, quedando sujetos a una acción posterior de verificación y en su caso regularización, para lo cual se establece

un mecanismo de participación en el seno de la delegación donde en forma conjunta autoridades del Departamento del Distrito Federal, Junta de vecinos, Unión de colonos y propietarios determinaran los requerimientos y procedimientos para fijar las acciones correspondientes.

El artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal del 29 enero de 2004 especifica:

Certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, es el documento que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo que, por el aprovechamiento de manera legítima y continua, tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor de los planes o los Programas. La vigencia de este certificado será permanente y se expedirá por el Registro dentro de los veinte días siguientes a la presentación de la solicitud del mismo, previo pago de derechos.

Para certificados de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, además, se debe presentar documentación oficial que haga constar el aprovechamiento de manera legítima y continua del uso del suelo, respecto del cual se pretende acreditar.

Para demostrar el origen legítimo de su derecho, el solicitante presentará cualquiera de los siguientes documentos que señalen el uso y superficie a acreditar:

- a) Licencia de construcción, planos arquitectónicos, manifestación de terminación de obra y autorización de uso y ocupación
- b) Declaración de apertura con sello de recepción de la autoridad Delegacional correspondiente
- c) Licencia de funcionamiento debidamente revalidada
- d) Licencia o constancia de uso del suelo expedidas de conformidad con los planes y programas de desarrollo urbano vigentes al inicio de operaciones
- e) Cédula de microindustria
- f) Escritura pública que ampare el uso y superficie por acreditar.

Para demostrar la continuidad y aprovechamiento del uso, se debe presentar cualquiera de los siguientes documentos que señalen el uso y domicilio:

- a) Formato de inscripción en el Registro federal de contribuyentes de la persona física interesada, sociedad mercantil o asociación civil, acompañada de formatos de declaraciones anuales o pagos provisionales de impuestos federales ininterrumpidos, que reflejen los ingresos por la actividad a acreditar o concepto de arrendamiento, con sello de recepción y/o pago de la caja receptora o institución bancaria autorizada
- b) Contratos de arrendamiento debidamente registrados ante la Tesorería del Distrito Federal
- c) Visto bueno de Prevención de Incendios
- d) Visto Bueno de Seguridad y Operación

- e) Licencia sanitaria
- f) Formatos de liquidaciones de cuotas obrero-patronales del Instituto Mexicano del Seguro Social
- g) Boletas prediales en las que conste el uso por acreditar, expedidas por la Tesorería del Distrito Federal. (Título v Capítulo 1, Artículo 126, fraccionamiento III)

Resumen

La planeación en la ciudad de México ha tenido larga historia. Los proyectos de Ignacio Casta de finales del siglo XVIII orientaron el crecimiento al menos hasta la aparición de las primeras colonias a mediados del siglo XIX. Sus recomendaciones sobre el uso del suelo, principalmente a la conveniencia de ubicar, bodegas, y talleres cerca de las entradas a la ciudad, en sus límites internos, no fueron en especial atendidas. En cuanto a reglamentos de fraccionamientos se sucedieron unos a otros con pocos resultados. A partir de los años treinta del siglo pasado se inicia con Carlos Contreras la planeación institucional, apareciendo periódicamente un sinnúmero de planes y programas que han tenido poca incidencia para orientar el desorden actual. La parte de instrumentación siempre quedo rezagada.

Dos citas se vuelven importantes para finalizar este capítulo. Primero el punto de vista de Kaplan de los años sesentas que después de más de veinte años de práctica considera que la planeación poco a contribuido a mejorar las condiciones de vida. Considera que los principales beneficiarios no han sido los pobladores sino los despachos de consultores y urbanistas a los cuales no les han faltado encargos.

Por último la cita del párrafo final del libro de Peter Hall, *Cities of Tomorrow* que se transcribe:

Es por ello que en el libro aparece una extraña e inquietante simetría: después de cien años de debates sobre como planificar la ciudad, después de repetidos intentos-por equivocados o distorsionados que fueran-de llevar las ideas a la práctica, nos encontramos otra vez allí donde habíamos empezado. Los teóricos han vuelto a los orígenes anarquistas del urbanismo; la ciudad vuelve a ser contemplada como lugar de degeneración, pobreza, malestar social, inquietud civil e incluso

insurrección. Esto no significa, evidentemente, que no hayamos avanzado: la ciudad de los años 1980 es terriblemente distinta, y sin duda superior, a la de los años 1880. Pero parece que los problemas vuelven a resurgir, quizás porque, en realidad, nunca se solucionaron.

6. EL PROCESO DE TRANSFORMACIÓN DE LAS LOMAS DE CHAPULTEPEC



Figura 37. La ciudad de México desde Santa Fe en el siglo XIX (Lombardo 1997)

6.1 Etapas de crecimiento

Las Lomas tuvo dos períodos de urbanización bien definidos. El inicial que va 1922 a 1930 que abarca desde su acceso en lo que ahora es la Fuente de Petróleos, como es conocida, hasta Explanada y Tarahumara. A principios de los cuarenta se empieza a urbanizar lo que faltaba del proyecto inicial que corresponde a la parte alta de Reforma y la zona de Palmas. En la etapa inicial es importante señalar, por un lado, que los límites iniciales de la propiedad comprada a la Hacienda de Los Morales no estaban claros, pues según los planos del levantamiento eran mas cortos tanto al sur, sobre la Barranca de Dolores, como al poniente.

En todos los textos se alaba la traza vial señalando que seguían las curvas de nivel, lo cual es cierto pero no se hace mención que la colonia estaba cruzada por un acueducto que fue definitivo para el trazo. Con especial cuidado se destaca la habilidad y calidad proyectual del Arquitecto José Luis Cuevas

Siempre se ha considerado Las Lomas como un fraccionamiento exclusivamente residencial, inicialmente con pequeñas zonas de comercios de primera necesidad, pero no se habla que el proyecto de Cuevas consideraba un área central de equipamiento y jardines que a los pocos años la fraccionadora canceló.

Este capítulo termina dando un panorama de la situación actual de la colonia en uso de suelo, vialidad, construcciones, y arquitectura

Etapas de crecimiento de Las Lomas de Chapultepec de 1921 a 1945.

Inicio de la colonia Las Lomas de Chapultepec

Las Lomas de Chapultepec es una colonia al sur poniente de la ciudad de México que inicia su desarrollo en 1921. Cinco empresarios constituyen la compañía Chapultepec Heights con el fin de lotificar los terrenos que habían pertenecido a

La Hacienda de Los Morales, compraron 888 hectáreas a un centavo el metro cuadrado y con facilidades de pago. (Collado, 2003)(ver Figura 6)

Collado (2003) describe que la compañía Chapultepec Heights estaba conformado por un grupo de accionistas formado por dos mexicanos, los señores Julio R. Ambrosius y José Certucha, dos norteamericanos, Samuel W. Rider y Benhamin T. Davis y Albert Blair, británico, primer esposo de Antonieta Rivas Mercado. Blair, cuando estudiaba en una universidad de Estados Unidos, conoció a los hermanos de Madero con los que trabó gran amistad. Al estallar la revolución se traslada a México, se enroló en el ejército revolucionario y después administró propiedades de la familia Madero. (Sánchez de Carmona 2009) En el grupo promotor de Las Lomas, jugó un papel importante, entre otras cosas, consiguió el permiso presidencial del General Obregón para que se pudiera vender propiedades agrícolas a una empresa. (Collado 2003)

Ciudad Jardín

La publicidad la ofrecía esta zona como *la primera ciudad jardín en México* (Boletín 1925). El arquitecto Cuevas divulgaba desde principios de la década las ideas de Ebenezer Howard (Osborn 1963) que propuso desde finales del XIX una alternativa urbana para el deterioro de las ciudades en consecuencia a los procesos de industrialización. En el concepto de Howard era relevante destinar una zona de áreas verdes, pero lo principal era crear ciudades autónomas, separadas de las grandes ciudades existentes, organizadas en cooperativas dueñas de la tierra, donde la vivienda estuviera cercana a las fuentes de trabajo, incluyendo el área agrícola que las rodeaba y contenía su expansión.

Finalmente Las Lomas de Chapultepec fueron un proyecto diferente al que proponía Howard. Para empezar fue un negocio especulativo para sacar provecho de la tierra agrícola convirtiéndola en urbana. Su separación de la ciudad la convirtió más bien en un suburbio separada solamente por el bosque de Chapultepec. Al estar limitada por barrancas se mantuvo aislada muchos años.

Desde su inicio se pensó en que fuera una zona arbolada y con amplios jardines. Esto se logró con los años, al restringir el área de desplante de las construcciones lo que permitió sembrar árboles al igual que en sus banquetas y camellones. En las fotografías de 1929 se aprecian contados árboles, ni siquiera en las barrancas y tierra erosionada (Puig 1930). La fraccionadora consideraba *pintorescas* las barrancas, ideales para *días de campo* (Boletín 1925) por ello se ofrecía reforestarlas, en aquel entonces se proyectaron muy pocos jardines: en la parte central sobre la Reforma y el parque Loma Linda que formaba parte de un área más amplia. En los planos iniciales no está claro cuál era del destino del área comprendida entre la Barranca de Barrilaco, la Reforma, Monte Líbano y el parque Loma Linda. El otro parque fue el de la esquina de Prado Sur y Virreyes, La parte limitada por las calles de Prado Sur, Pirineos y monte Altai todavía existe. La otra parte se destinó a uso gubernamental, instalaciones hidráulicas y jardín de niños. La colonia está cruzada por varias barrancas que al paso del tiempo han reducido en tamaño debido a que han sido anexadas a los terrenos colindantes.

Zonificación residencial

El proyecto inicial planteaba que fuera una zona exclusivamente residencial unifamiliar y se publicitaba como una de sus grandes cualidades. (Boletín. 1925) El comercio se limitaba a pequeñas manzanas destinadas a este fin, dedicadas a la venta de artículos de primera necesidad, inicialmente se ubicaban solo sobre Prado Norte, en la manzana limitada por Everest, Líbano, Athos y cerrada de Athos.

Terrenos de la compañía Chapultepec Heights

La compañía fraccionó una pequeña porción en la zona llamada *Bella Vista* con un proyecto del arquitecto José Luis Cuevas Pietrasanta. Era la zona pegada al

Bosque de Chapultepec, aunque en esa época el parque solo llegaba a la altura del Molino del Rey. Esta parte de la Hacienda eran tierras desforestadas no así la parte pegada al casco que estaban sembradas y eran muy fértiles además de que constituían los ranchos de Polanco y Anzures. Figura 6.

Acceso al Paseo de la Reforma

Una de las primeras gestiones de la empresa fue lograr que se prolongara la antigua *Calzada de la Exposición*, haciendo llegar el *Paseo de la Reforma* hasta la entrada de la colonia logrando con ello un acceso privilegiado. La calzada se llamaba Avenida Central y era parte del Bosque de Chapultepec. (Sánchez de Carmona 1989)

Trazo orgánico

Las Lomas se distinguieron desde su inicio por ser una colonia diferente en su trazo a las que se habían hecho en la ciudad hasta esa fecha. El arquitecto José Luis Cuevas propuso para ella un modelo de calles onduladas con secciones generosas, amplias banquetas, lotes grandes, con restricciones que obligaban separar las construcciones de los colindantes y del alineamiento.

Proceso de diseño del arquitecto José Luis Cuevas

Inicio del proyecto en 1921

Se cuenta con información cartográfica que permite suponer el proceso de configuración. El documento más antiguo es un plano firmado por el arquitecto Cuevas del 12 de noviembre de 1921. (Figura 38)

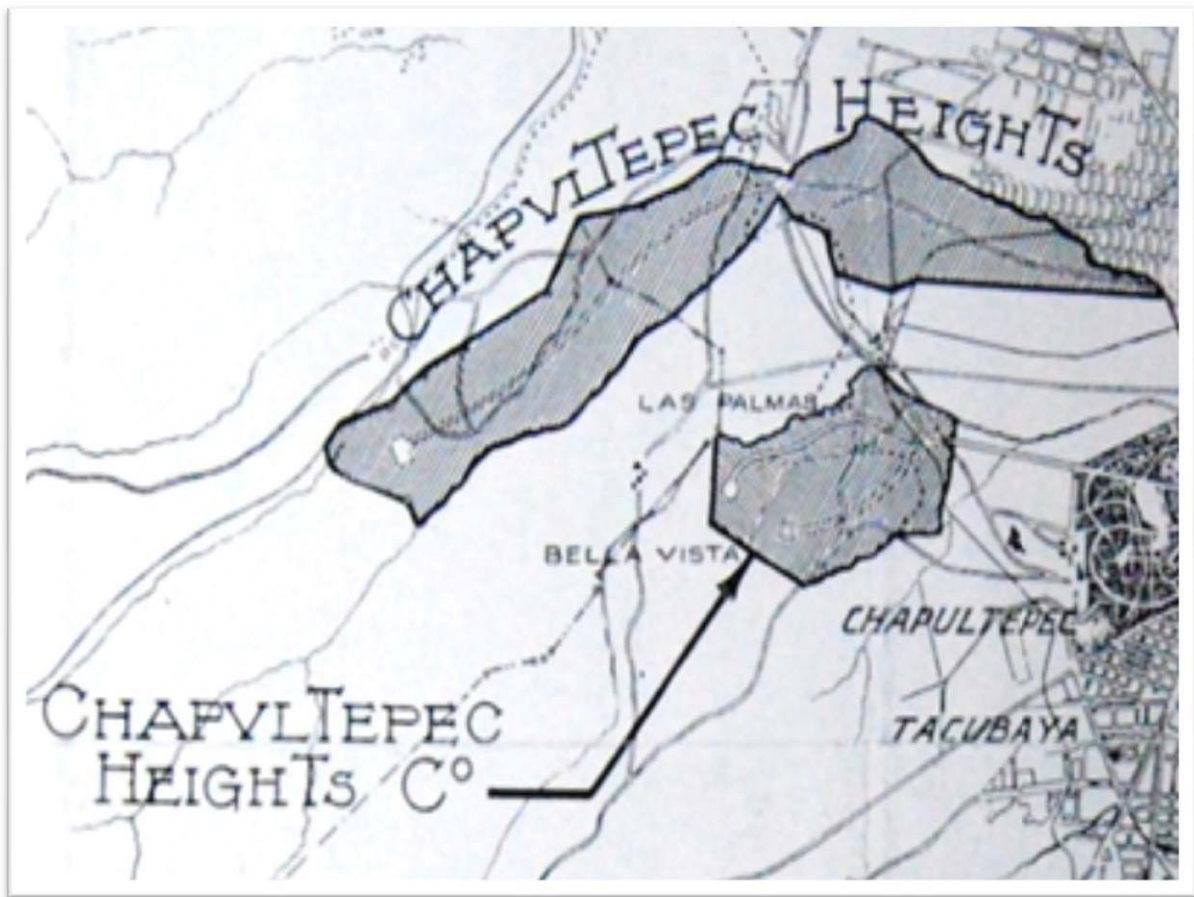


Figura 38. Detalle del primer plano del arquitecto José Luis Cuevas para las Lomas, 1921
(Mapoteca Orozco y Berra)

Es un plano con carácter promocional donde esquemáticamente proponía dos calles, que corresponden aproximadamente a las actuales Reforma y Palmas; cada una sobre el lomo de colinas separadas por la barranca de Barrilaco, terminando cada una en un retorno.

La leyenda incluida en el plano dice:

Chapultepec Heights Co.

La compañía posee 8,820,000 metros cuadrados de la antigua Hacienda de Los Morales. Toda la superficie aludida se ha dedicado exclusivamente para urbanización. Dista de diez a quince minutos del Centro de la Ciudad.

Las Lomas de Bella Vista y Palmas que colindan con el Bosque de Chapultepec son los primeros que ofrece la Compañía al público. Esta es la sección más hermosa de la Capital.

Las demás fracciones de la propiedad desde su intersección con la Calzada de Chapultepec a Tacuba, serán desarrolladas en el futuro. Hoy es posible comprar lotes a una fracción del valor que tendrán dentro de pocos años. La Compañía está haciendo mejoras para una colonia residencial de la clase más alta. Esta es la oportunidad de asegurar una ganancia grande mediante una inversión muy seria. No hay cosa más segura que *Bienes Raíces en la Capital*.

En el Plano de la ciudad de México y sus alrededores de la Secretaría de Comunicaciones y Obras Públicas fechado en 1923 se observa por primera vez la idea de un conjunto ovalado, como puede observarse en las figuras 39 y 40



Figura 39. La ciudad de México y sus alrededores, Secretaría de Comunicaciones (Mapoteca Orozco y Berra)

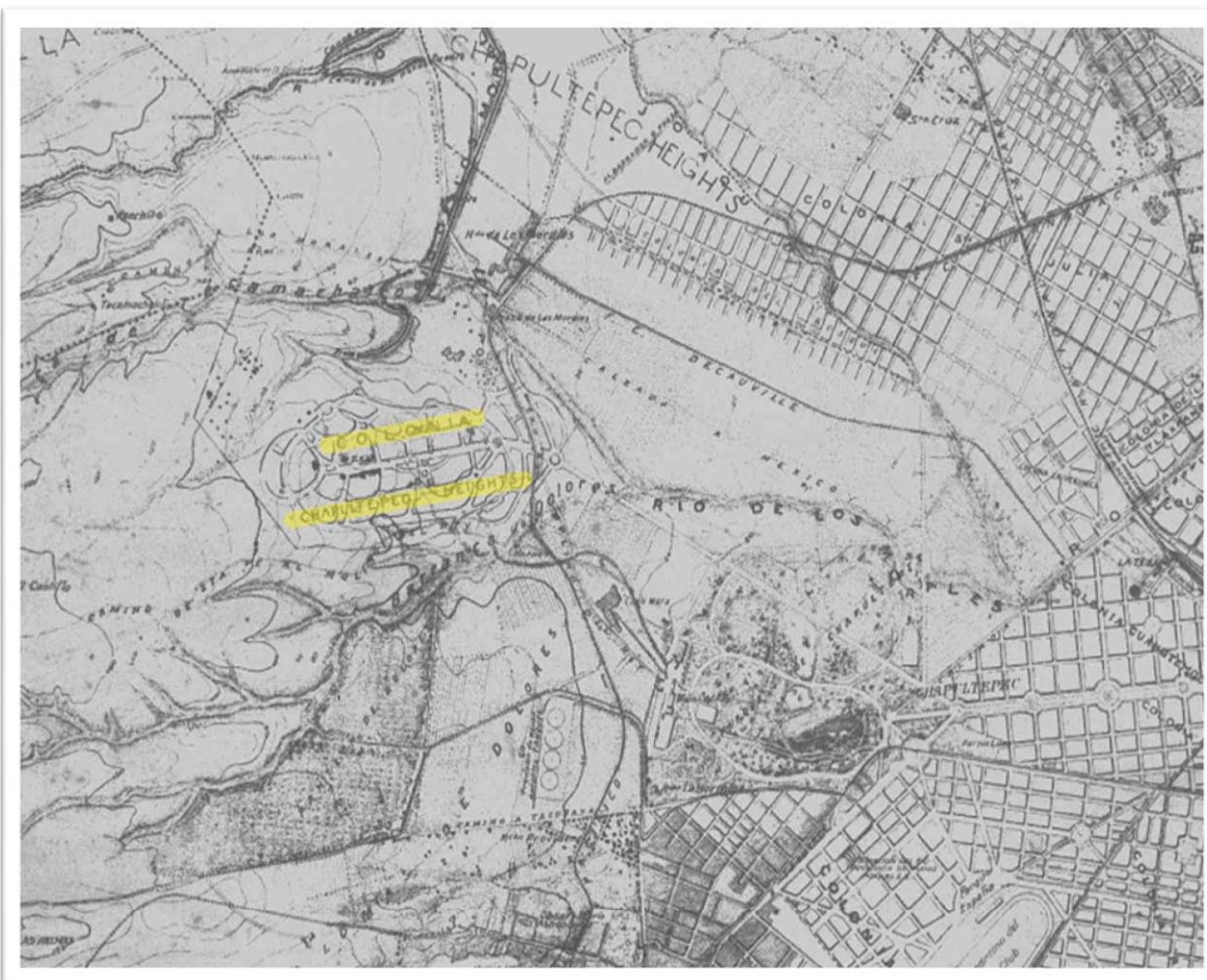


Figura 40. Detalle del plano de la Secretaría de Comunicaciones y Obras Públicas de 1923, trazo preliminar de Las Lomas

En este plano se observa un anteproyecto de la colonia integrado por una calle central La Reforma, que partía de una glorieta de llegada a la altura de Prado Norte y Prado Sur que formaban parte de una vialidad que envolvía todo el desarrollo.

Trazo preliminar, los primeros lotes en el año de 1923

En 1921 salió a la venta una pequeña parte limitada por Prado Norte y Prado Sur y el acceso pegado al bosque. (Herrera 1982) (Lombardo 1997) Quizá los límites fueron influenciados porque sobre las calles de Prado Sur y Prado Norte corría un

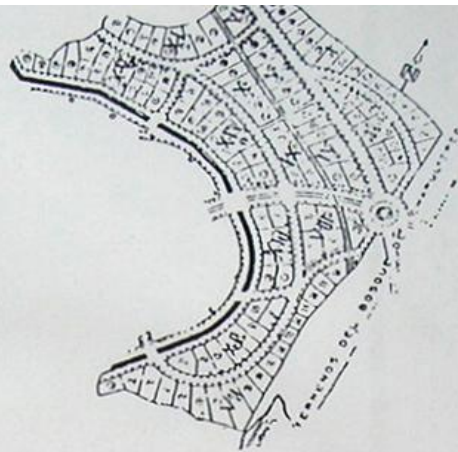
acueducto que traía agua del Río Hondo al Molino del Rey. En la primera sección que salió a la ventase se ofrecieron 148 lotes de los cuales 18 eran menores de 1000 m², 55 fueron entre 1000 y 1500 m², 34 entre 1500 y 2000 m² y 26 mayores de 2000 m². El menor tuvo 710 m² y el mayor 3622 m². (Miranda 2004). Esta área correspondía a la parte más baja y llegaba hasta Prado Norte y Prado Sur. El Boletín de 1925 daba cuenta de los lotes vendidos hasta 1924 abarcando la zona entre Prado Norte y Prado Sur hasta el Parque Loma Linda donde se ubicó el tanque de agua. En esta área cada manzana se dividía en 12 lotes dando superficies del orden de 1500 m².

El avance de ventas en 1924

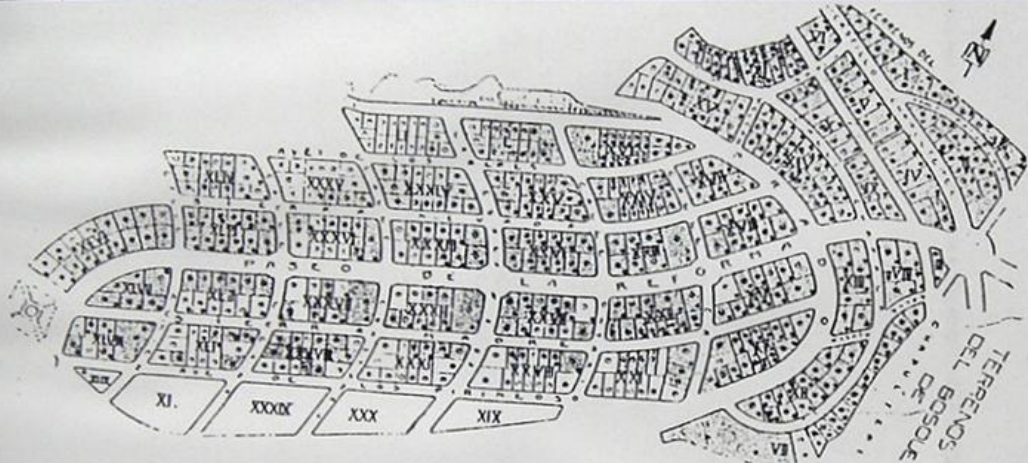
El Boletín de la Colonia publicaba el avance de las ventas a 1924, como puede observarse en la figura 30. El plano muestra tres etapas; la inicial de la entrada en la glorieta que ahora es la Fuente de Petróleos a Prado Norte y Prado Sur. Incluía la calle de Montes Urales, en aquella época Chapala, la avenida Del Castillo, ahora Periférico, Monte Elbruz, antes llamada Patzcuaro.

El plano intermedio rebasaban los lotes Prado Norte y Prado Sur y el Paseo de la Reforma continuaba hasta el Parque Perú, llamado antes Loma Linda. Al oriente lo limitaba la continuación de Prado Norte y al poniente Montes Pirineos. Paralelas a Reforma estaban Sierra Madre, Sierra Nevada y Alpes que desde el inicio se llamaron así. Las transversales tenían nombres de lagos: Erie, Ontario, Constanza, Zurich, Lugano que ahora corresponden a Escandinavos, Altai, Himalaya, Everest y Monte Blanco. Explanada mantiene su nombre. El último plano mostraba la parte alta de Prado Sur, Monte Parnaso al oriente y una sección de Palmas que no se urbanizó y después cambio de trazo.

LOS planos de la Colonia Chapultepec que aquí reproducimos, de Enero de 1922, a Enero de 1923, a Enero de 1924 y a Enero de 1925 son prueba elocuente del creciente desarrollo de la Primera Ciudad-Jardín de México. Esta labor ha sido ardua pero también altamente satisfactoria; las dificultades que en un principio se experimentaron para conseguir establecer nuestros servicios propios, quedaron zanjadas, y cada nueva residencia en la Colonia, antes de habitarse, tiene ya todas las comodidades que han hecho de la vida aquí un verdadero placer. La topografía de estos terrenos, su grandioso panorama, su suelo firme, sus servicios perfectos y la organización de la Compañía han sido detalles importantísimos en el éxito hasta hoy alcanzado.



LA COLONIA CHAPULTEPEC EN CHAPULTEPEC HEIGHTS EN ENERO DE 1922.



LA COLONIA EN ENERO DE 1922. LOTES MARCADOS EN NEGRO: VENDIDOS.

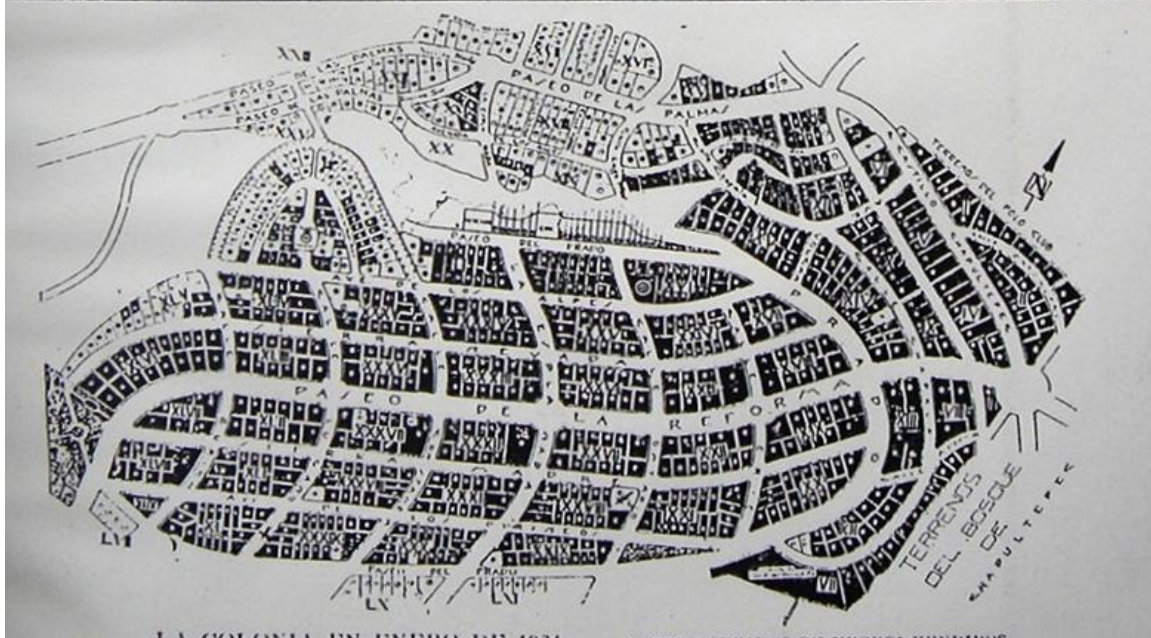


Figura 41. Lotes vendidos de 1922 a 1924, Boletín de la Compañía de 1925 (Lombardo1997)

Primer plano del conjunto completo en el año de 1925

En el Plano del proyecto mostrado en la Figura 31 aparece el acueducto sobre Prado Norte y Prado Sur, el trazo inicial de Virreyes y una calle paralela hacia el bosque. Virreyes y Reforma se unían en una glorieta a la altura de la actual Montes Auvèrnia de donde partía Palmas rodeando la parte alta de las Lomas para después bajar a la antigua avenida Del Castillo, hoy Periférico.

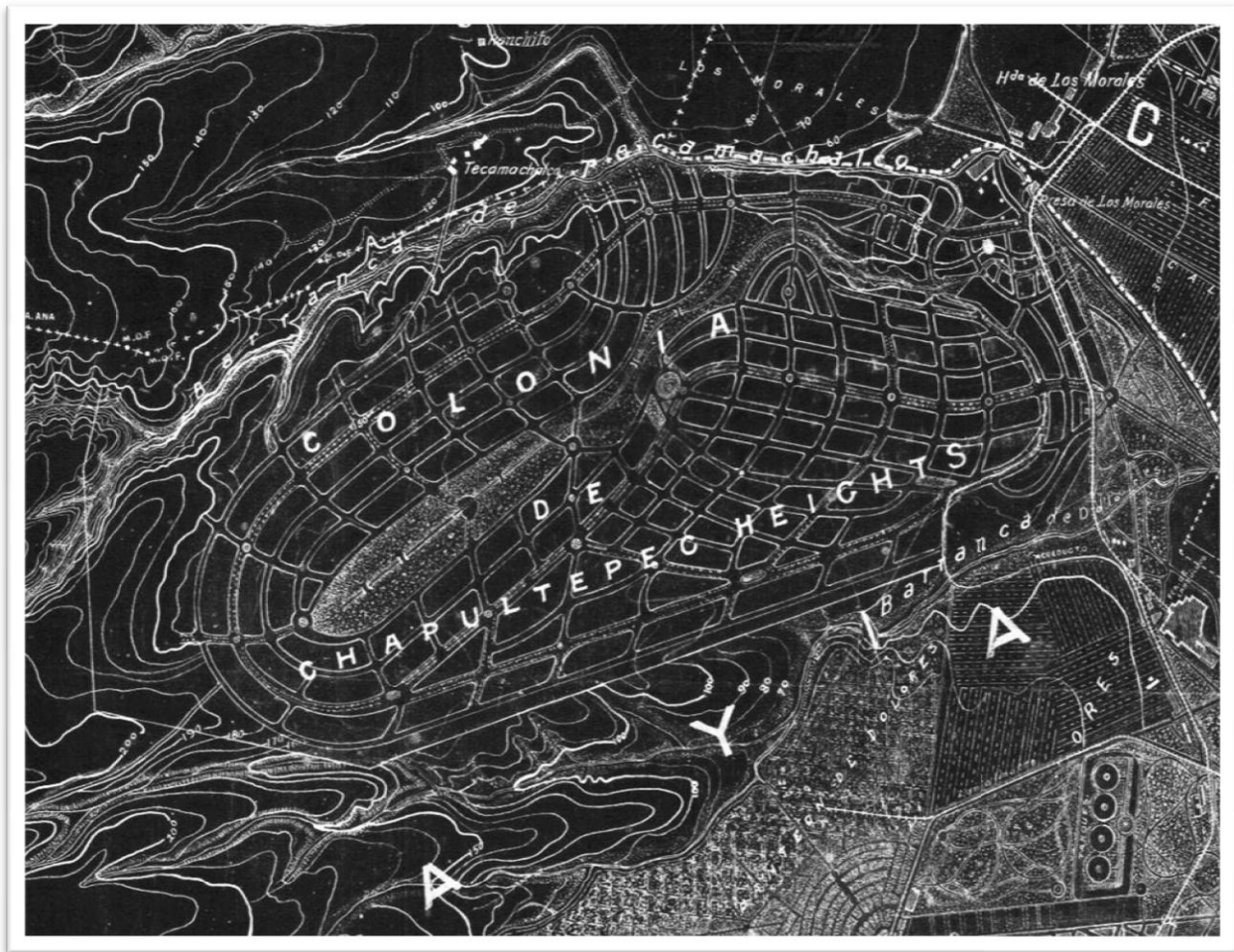


Figura 42. Proyecto de Las Lomas en 1925 aproximadamente
(Mapoteca Orozco y Berra)

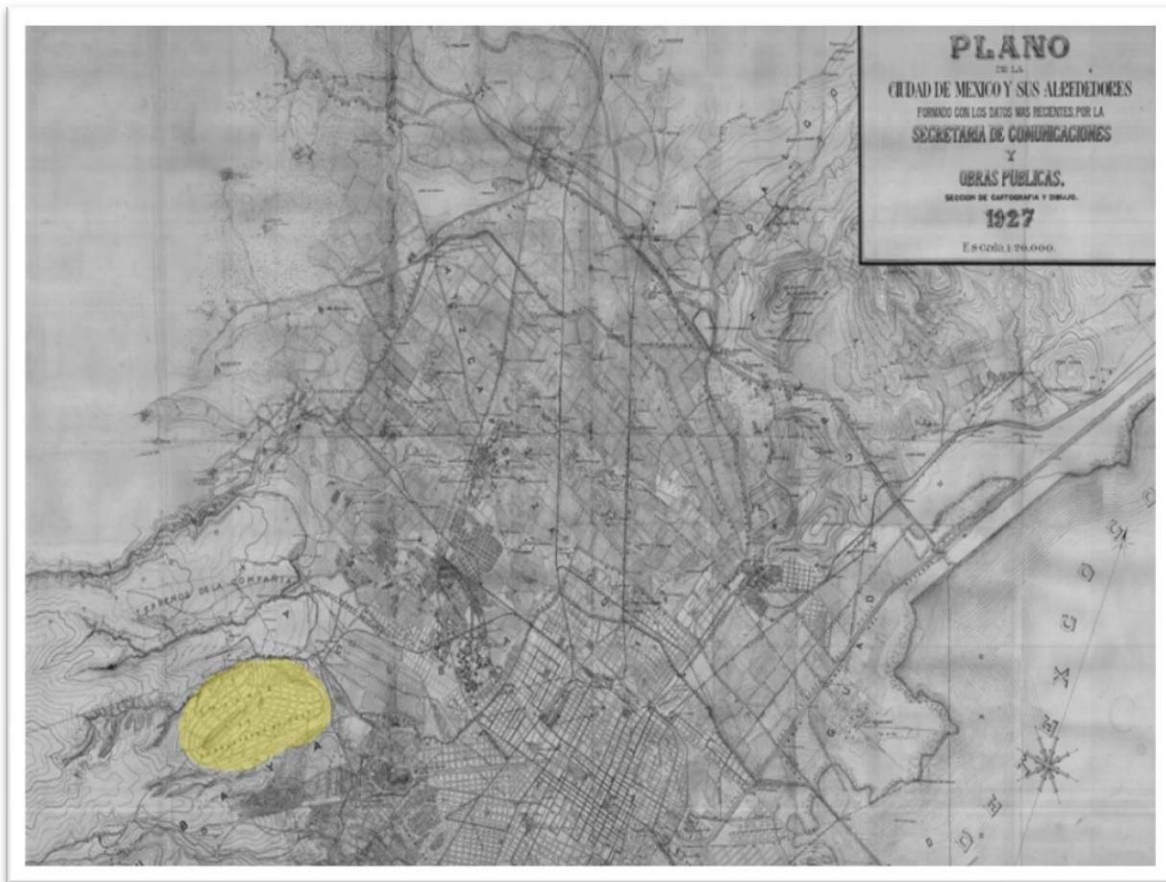


Figura 43. Se muestra un plano de 1927 de la Secretaría de Comunicaciones y Obras Públicas donde aparece el plano antes comentado

Crecimiento sobre límites iniciales durante el año de 1930

Para 1930 la colonia apenas había crecido hacia el poniente sobre una porción de terreno que los dueños de la Hacienda Molino del Rey reclamaban como de su propiedad.

Si se observan los planos de los terrenos de la Hacienda de Los Morales levantados inicialmente por Bolland y Rosenzweig en 1871 y se aprecia que después son copiados por Cuevas para la Compañía Chapultepec Heights, como se constata en la figura 44.



Figura 44. Plano de los terrenos comprados a la Hacienda de Los Morales por la Chapultepec Heights Company Elaborado por el arquitecto José Luis Cuevas (Lombardo1997)

Si se compara la distancia entre la llegada de la Reforma al punto más lejano de la Loma de Bella Vista con la del Casco de la Hacienda a los límites del Bosque a la altura de la actual Mariano Escobedo se ve que esta última es más larga por lo que no corresponde con lo la extensión de la Reforma hasta el término de Parque Vía.

Para 1930 ya se había iniciado el crecimiento hacia el sur sobre terrenos de la barranca de Dolores como se aprecia en la figura 45.

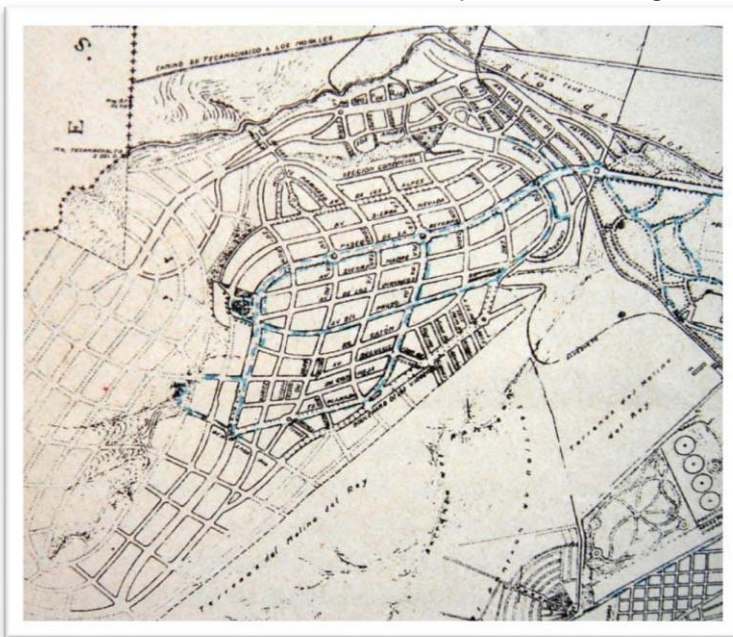


Figura 45. Plano de las Lomas Revista obras públicas del departamento en 1929

Los terrenos de la Hacienda Molino del Rey

Los expropietarios de la hacienda Molino del Rey presentan un plano donde a partir de Loma Linda lo reclaman como propio, límite que coincide a la etapa de desarrollo de las Lomas hasta 1930. (Figura 46) Según el plano publicado por Mancebo (Mancebo 1960) los terrenos de los Cuevas terminaban a la altura de Prado Sur y Aconcagua hasta la barranca de Tecamachalco, por lo que Virreyes y la parte alta de Las Lomas y de Palmas no les correspondían.

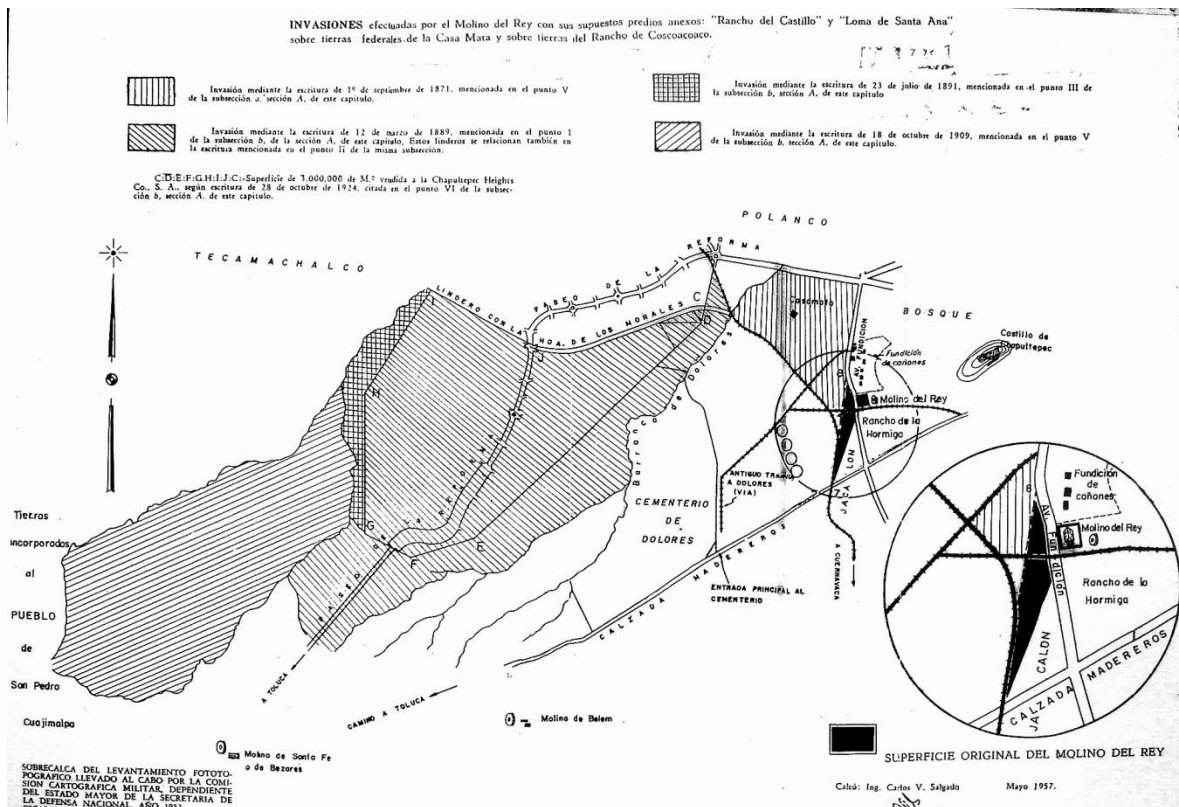


Fig.46.- Propiedades Hacienda Molino del Rey (Mancebo, 1960)

Límites de Las Lomas

Los límites de la propiedad de Chapultepec Heights Company no estaban muy definidos; todavía para los años cincuenta reclamaban los herederos del señor Benfield, propietario de la ex hacienda del Molino del Rey y la franja entre Virreyes y la barranca de Dolores; así como, la parte alta de la colonia a partir de la Tarahumara. El hecho es que en los planos de los años treinta, el límite sur de la colonia fue creciendo de Prado Sur a Monte Athos y después a la avenida De los Virreyes, posteriormente se corre a Corregidores y por último hacia la avenida Toluca. En toda esta zona, de Monte Athos a la avenida Toluca, el trazo de las calles varía del criterio general. Son rectas, paralelas, de sección más reducida y con lotes de menores dimensiones. Por el lado poniente la colonia fue creciendo hasta Líbano, posteriormente hasta Tarahumara.

En el plano de la reclamación del señor Mancebo Benfield se argumenta que de Tarahumara en adelante no serán terrenos de los Cuevas. En el plano de las propiedades de la Hacienda de los Morales, según el levantamiento de Rozenswieg y después calcado por Cuevas (figura 44) proporcionalmente el tramo del inicio de Reforma Lomas a los linderos poniente llegaría aproximadamente a Monte Líbano, quizá esta razón por la cual la urbanización de esta zona se detuvo unos años. No es sino hasta 1945 cuando se urbaniza la parte alta junto a la zona de Palmas que había detenido su urbanización. Desde planos muy iniciales, anteriores a 1930, se aprecia los inicios de urbanización de la parte central en ambos lados de Aconcagua. En 1925, se planteó ubicar ahí una Feria Internacional con proyecto de Lambert, tema que no progresó.

Acueducto de Río Hondo

Los terrenos que compraron la compañía Chapultepec Heights a los dueños de la Hacienda de Los Morales estaban cruzados por el Acueducto de Río Hondo

(figura 36)y se entiende como una de las razones del trazo de calles curvas que propuso el arquitecto Cuevas. Esta circunstancia en vez de haber significado un obstáculo constituyó un tema de diseño que Cuevas supo explotar admirablemente.

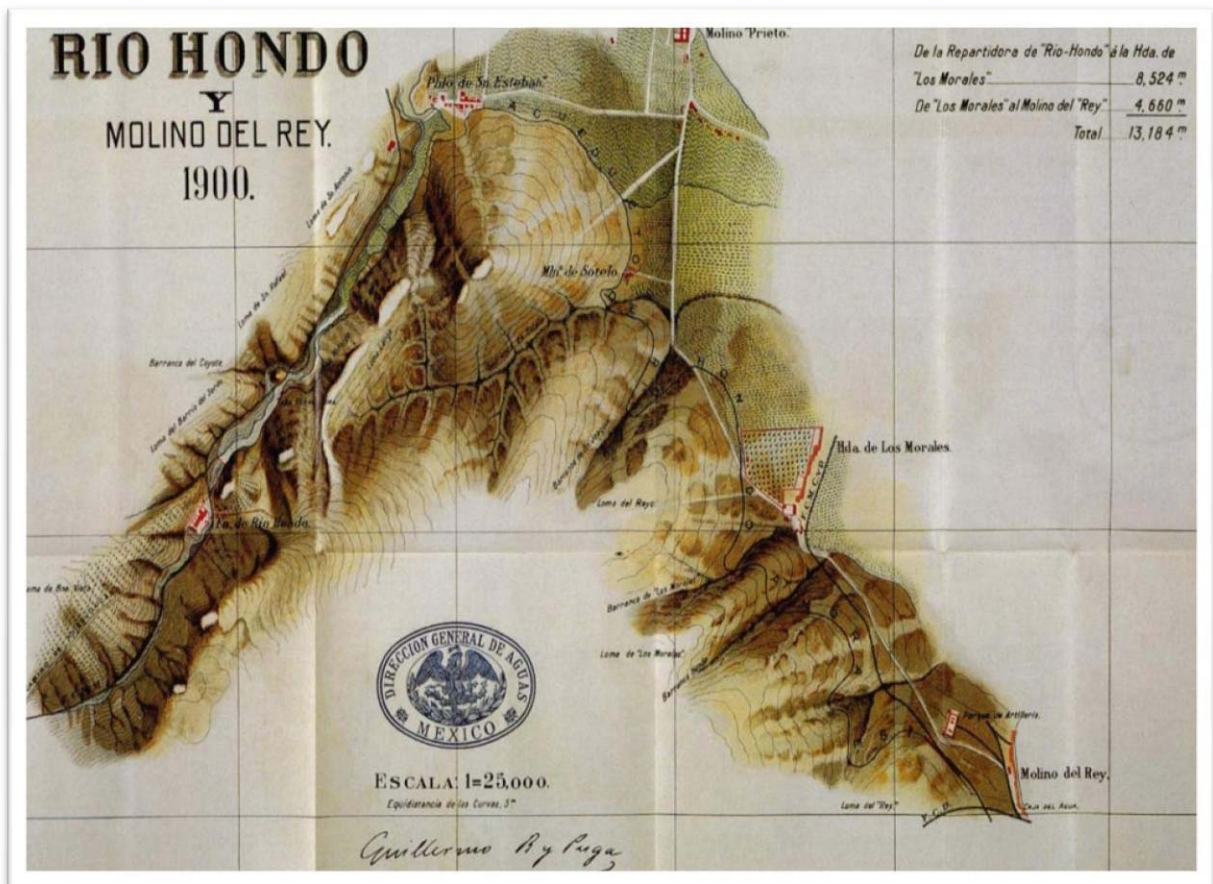


Figura 47. Acueducto de Río Hondo en 1900 (Lombardo, 1997:111)

En la parte izquierda se representa el Río Hondo que baja del desierto y desemboca en el Río Consulado. El Acueducto se desprende a la altura de la Fabrica Río Hondo, pasa por el pueblo de San Esteban, sirve al Molino de Sotelo, riega los huertos de la Hacienda de Los Morales, atraviesa las barrancas de Tecamachalco, Barrilaco y Dolores antes de llegar al Molino del Rey.

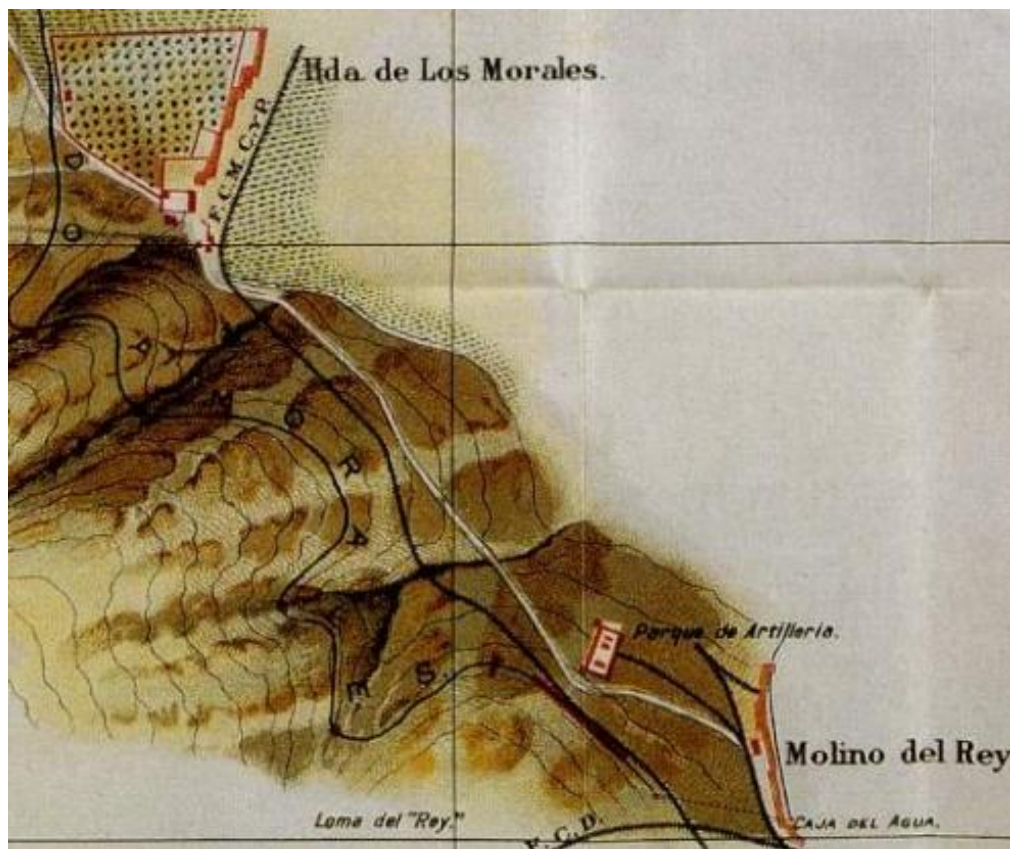


Figura 48. Detalle plano del Acueducto Río Hondo

La línea negra ondulante corresponde al acueducto. En la parte central, donde están las letras "O, R, A" corresponde a la calle actual de Prado Norte y Prado Sur. En la parte superior izquierda se observan las construcciones de la Hacienda, la línea mas gruesa corresponde a la vía del ferrocarril. (Figura 48)

Las calles de Prado Norte y Prado Sur fueron el límite de la primera sección de lotes que salió a la venta en 1922, como se puede observar en la figura 49. El trazo curvo de estas, seguía la circunferencia de nivel que exigía el acueducto. El trazo de la siguiente sección que se vendió hasta 1925 continuó con paralelas a este. El canal en vez de ser un elemento que obstaculizaba el diseño de la colonia, fue el tema de diseño que tomó el arquitecto Cuevas para su proyecto. Trazó una trama vial lógica con la topografía del lugar y aprovechó lo que en primera instancia pudo haber parecido un obstáculo, en la base de su gran diseño.

libre y una zona de vivienda rodeándolo con una gran calle con camellón arbolado que la divide.

Este fue otro gran proyecto que más que entenderlo como una solución exclusivamente formal, fue más bien consecuencia de exigencias normativas de la autoridad de disponer de un gran parque para dar permiso de lotificar lo que había sido una gran área abierta y por otro lado, de una geometría capaz de articular trazos reticulares con diferentes orientaciones de las colonias circundantes. (Anuario SAM 1922-1923)

El “centro” de la colonia

Desde el inicio se construyeron ahí el Salón social *La Swastika*, ahora restaurante Loma Linda, la escuela pública Miguel Hidalgo y una gasolinera que existe renovada. En 1944 se fraccionó como manzana comercial de la calle de Cáucaso a los Alpes que limita la barranca y la sección que da a la Reforma se lotificó para residencias.

En la revista *Planificación* de 1928 apareció este plano de Las Lomas (figura 50) que muestra el *centro de Las Lomas* en la manzana limitada por Monte Líbano, Reforma, Alpes y el parque Loma Linda, que se podría suponer formaba parte de él.

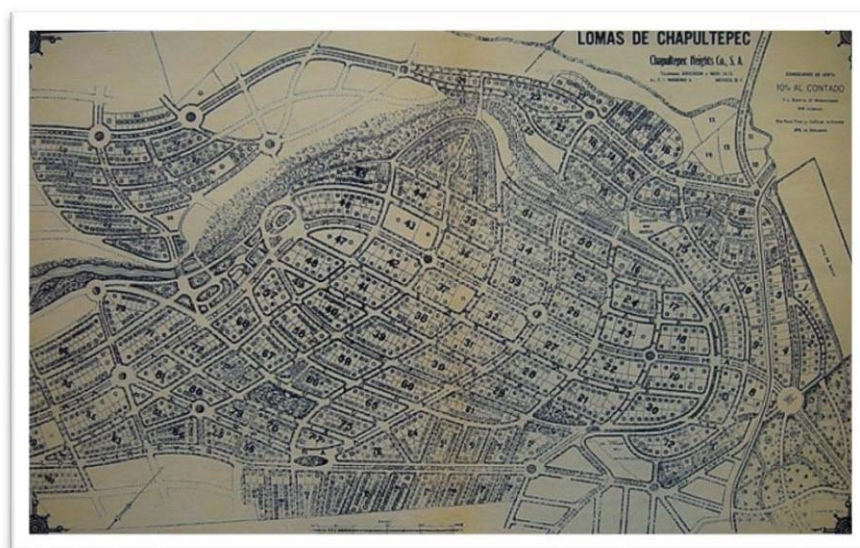


Figura 50. Las Lomas de Chapultepec en 1928 (Planificación 1928)

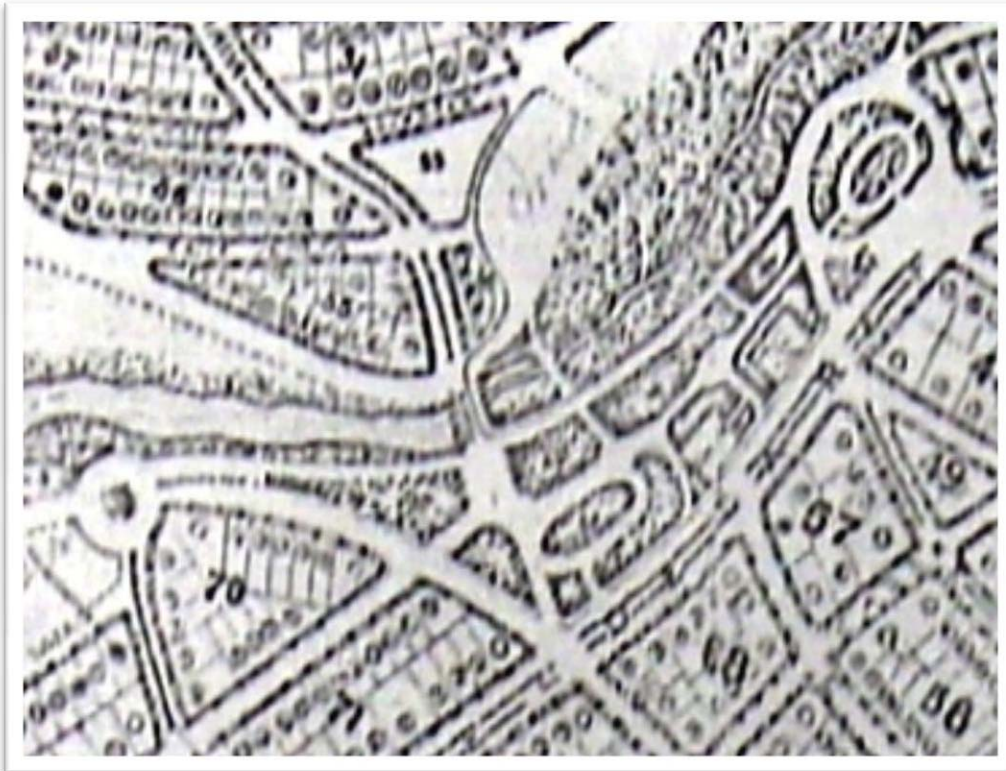


Figura 51. Detalle del Plano de 1928 (Revista Planificación)

En la imagen se distingue en la parte de abajo La Reforma, en la parte de arriba Aconcagua, la barranca de Barrilaco, el Parque Loma Linda. Entre la Reforma, Monte Líbano, Alpes y Loma Linda se grafica un trazo diferente al de la lotificación del resto de las manzanas. En esta área se ubicó la escuela Miguel Hidalgo, el salón la Swastica y una Gasolinera que para esa fecha ya estaban construidas.

No se ha encontrado referencia alguna de plantear ahí un centro pero estas evidencias gráficas parecen confirmarlo. La lotificación hacia ambos lados de la calle de Aconcagua no se concretó sino hasta los años cuarenta. El esquema de hacer llegar Aconcagua a este centro no se pudo realizar, seguramente por el gran desnivel que existía entre Alpes y la Reforma.

La idea de tener un centro se desvaneció al prolongarse la calle de Cáucaso y lotificar para residencias los lotes entre esta nueva calle y la Reforma quedando intercalada la escuela y el salón la Swastica. (Figura 52)



Figura 52. Detalle de la manzana Reforma, Alpes, Líbano y Parque Loma Linda en el Plano de Nomenclatura de 1929 (Mapoteca Orozco y Berra)

La calle de Aconcagua que parecería estar planteada como un eje importante de la zona de Palmas desembocaba a una gran manzana cuyo destino esta poco claro, pues en los primeros planos de tiene una lotificación semejante a las colindantes. Estos hechos parecen que se pensaba ubicar ahí una manzana de equipamiento, ligada a la barranca en una posición central de la colonia, sobre la Reforma y desembocando ahí Aconcagua, eje de la zona de Palmas. Pronto se empezó la lotificar los predios contiguos a la escuela y al salón social para residencias y se abrió la calle de Cáucaso, paralela a la Reforma rumbo a la barranca. El puente sobre Aconcagua, que fue el primero para ligar la zona de Palmas con la Reforma, desembocaba con un gran desnivel, lo que hizo imposible una liga franca con la Reforma, naciendo así la calle de Alpes.

Sobre el plano del conjunto del proyecto se presenta en la Figura 53 la estructura general de la colonia considerando una circulación periférica que sugiere el trazo así como un eje central sobre el Paseo de la Reforma sobre el

cual se ubicaría el “Centro de Equipamiento” planteado. Las avenidas complementarias que se grafican corresponden a Prado Sur y Explanada.



Figura 53. Esquema estructura general del proyecto de conjunto
(Sánchez de Carmona)

Sobre el plano de Nomenclatura de 1925 se grafica el hipotético *Centro de Equipamiento* y el circuito ajustado al Paseo de la Reforma y Palmas pues desde entonces se había quedado sin resolver tanto la conexión de Virreyes y Palmas como de Virreyes con Avenida Del Castillo. Figura 54



Figura 54. Esquema de vialidades sobre plano de nomenclaturas 1925

Diagrama hipotético del *Centro de Equipamiento* articulado por el Paseo de la Reforma, Aconagua que uniría Palmas y Reforma, situación que no sucedió por desniveles insuperables.

Gran Manzana Comercial

En los años cuarenta se aprobó para esta zona una lotificación para una *Gran Manzana Comercial* y con el tiempo se autorizaron usos de suelo para edificios de varios niveles de departamentos principalmente. En la esquina con el parque se permitió un edificio de oficinas de nueve niveles y en la planta baja un banco, que proyectó el arquitecto José Luis Benlliure.

Los diversos tamaños de lotes

En el plano de nomenclatura de 1929 se aprecian diferentes criterios de lotificación. En las áreas que apenas se están desarrollando como son las zonas altas se presentan lotes grandes regulares como los que existían en la parte baja

cerca de Prado Sur y Prado Norte, lotes alrededor de 1500m² como fue el propuesto para el proyecto de la casa modelo, ubicado en la Reforma entre Himalaya y Pirineos.

Existen numerosas manzanas con lotes de diversos tamaños, muchos aparecen con subdivisiones. Lo que es un hecho es que ya en esos años se transformaba una lotificación ideal inicial. Otra zona, planeada así desde su inicio antes de 1924, es la correspondiente a Monte Parnaso. Esta es una protuberancia topográfica que hacia variar el trazo general y por tanto se planeó una pequeña área con una calle circulara que se desprendía y llegada a Alpes. Al centro se ubicaba un pequeño parquecito y una calle de acceso. Los lotes de los bordes tenían acceso por la prolongación de Prado Norte, en un tramo que dejada de ser comercial, estos eran muy pequeños, alrededor de 450 m².

Casas no unifamiliares de la década de los cuarenta

En este período, antes de que terminara la década de los cuarentas también se permitieron conjuntos de casas y departamentos en lotes unifamiliares, como es el caso de dos de ellos en Monte Altai, con proyecto del arquitecto Enrique del Moral, dos en Alpes y Explanada con proyecto del arquitecto Pani, otro más en Sierra Nevada que aparece en el libro de obras del arquitecto Del Moral. Aunque desde el inicio no fue posible mantener un proyecto ideal, estas variaciones fueron muy puntuales sin alterar significativamente el conjunto.

Desarrollo de la colonia de 1945 a 2009

Culmina la urbanización

En los primeros años se lotificaron y salieron a la venta en 1925 las manzanas comprendidas entre Prado Norte y Prado Sur hasta el parque de Loma Linda. En los siguientes años continuó la urbanización primero hasta Monte Líbano y

después hasta Tarahumara. Ahí se detuvo por varios años y no fue sino hasta 1945 cuando se urbanizó el resto correspondiendo a la parte alta de la Reforma y toda el área de Palmas; es decir, la zona entre la barranca de Barrilaco y la barranca de Tecamachalco. Esta época de la posguerra se caracterizó por un auge económico que también permitió que se hiciera el Pedregal de San Ángel, proyecto del arquitecto Luis Barragán.

Modificaciones al proyecto inicial. Prolongación Reforma

En el caso de Las Lomas se mantuvo en términos generales el proyecto inicial con dos variantes importantes unidas en el diseño de la parte alta de Reforma. La primera novedad es que había una conexión con la carretera a Toluca en el punto donde se unía con Palmas. El diseño inicial de Cuevas contemplaba un circuito continuo formado por la Reforma, Palmas y avenida del Castillo, hoy Periférico, con un solo acceso por el bosque. Con esta modificación dejaban Las Lomas de ser una zona *destino* y se convertía en un área de *tránsito*. Además esta prolongación de la Reforma permitió el desarrollo de varias nuevas colonias.

Parque Vía

La otra variante fue Parque Vía Reforma. A partir de Montañas Rocallosas hasta el final de la colonia se forma un parque lineal con dos cuerpos de 70 metros de ancho cada uno, que acompañaban a la gran avenida que continuaba con un camellón central arbolado. Los lotes en ambos lados de esta zona fueron de gran superficie teniendo frente tanto a las laterales de Reforma, como a las calles posteriores.

La conexión de las Lomas con Tecamachalco estaba detenida por Uruchurtu ya que se mantenía cerrado el puente de Monte Líbano, por su parte, Jardines del Pedregal de San Ángel ya limitan el Pedregal hacia el poniente.

La conexión Huixquilucan en 1964

La colonia se mantuvo como una zona tranquila con poco tránsito hasta 1964 cuando se abrió el puente de Monte Líbano. Los fraccionadores de la zona de Tecamachalco, en el Estado de México, construyeron un puente sobre la barranca para unirse a la zona de Palmas. El Regente Uruchurtu lo impidió mientras estuvo al frente del Departamento del Distrito Federal. Al término de su gestión la nueva administración eliminó la barda que lo impedía y con ello empezó el gran tráfico de las colonias que en esta zona proliferaron. Figura 55

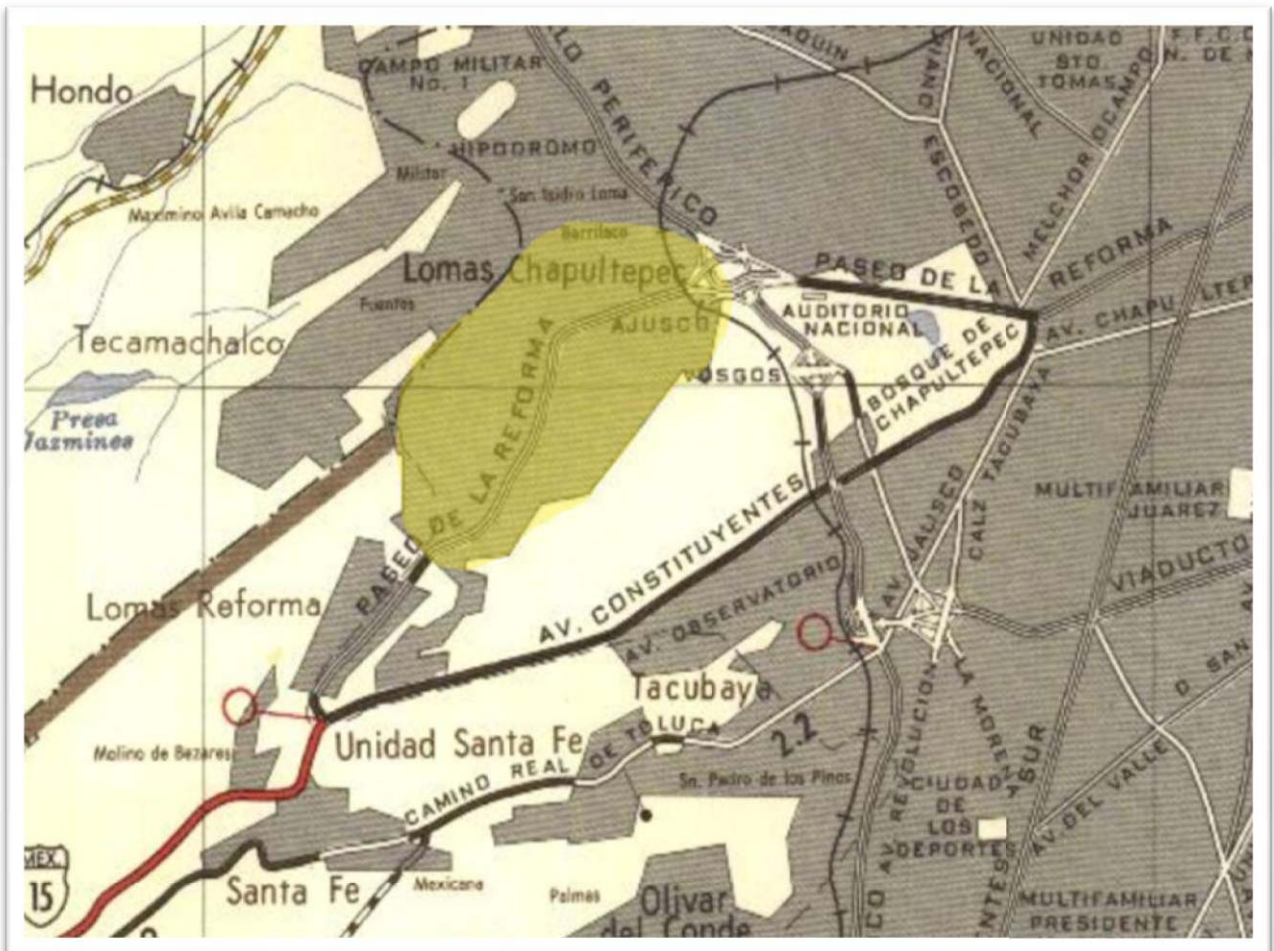


Figura 55. Detalle del Plano de la SOP 1963

Bosques de Las Lomas en 1970

Esa misma administración dio permiso también de lotificar Bosques de Las Lomas. Un fraccionamiento que duplicaba el área de Las Lomas y que canalizaba todo su tráfico por la Reforma. Con ello se alteraban de manera importante las condiciones ambientales.

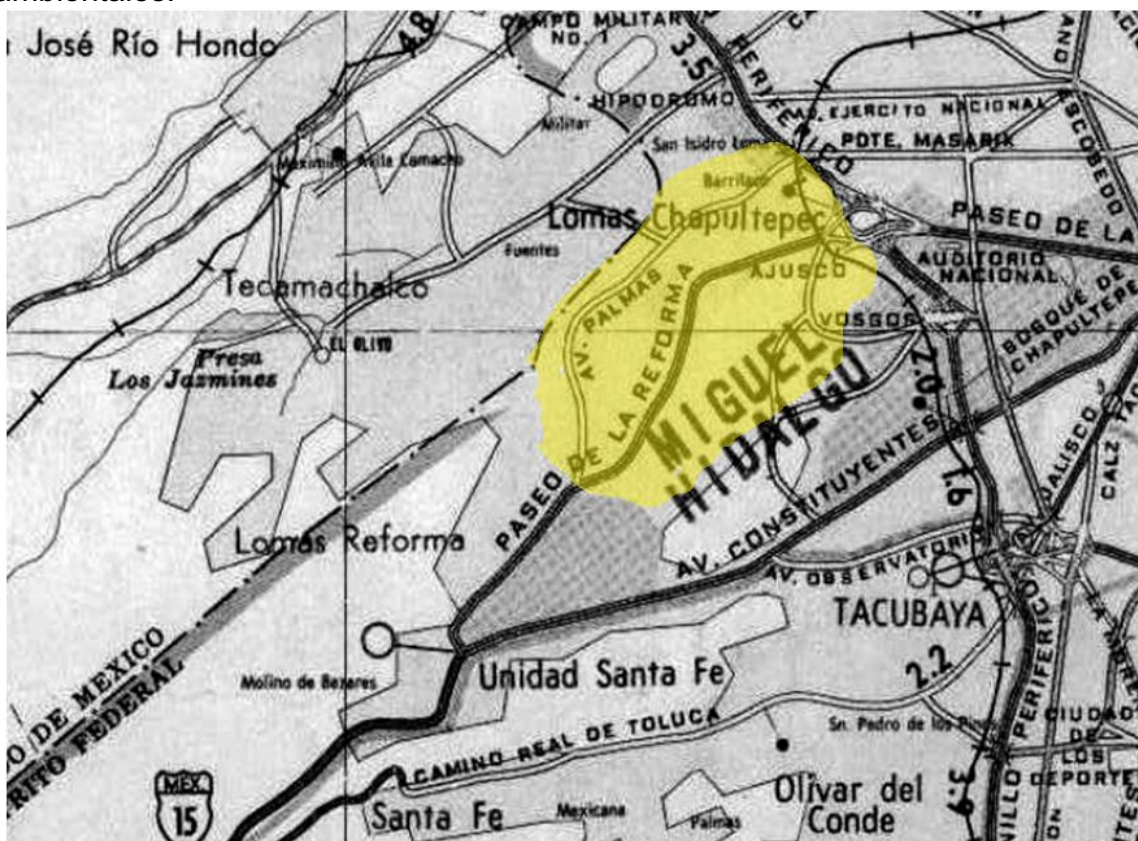


Figura 56. La ciudad de México en 1973, detalle zona de Lomas (Mapoteca Orozco y Berra)

En 1983 La Reforma estaba conectada a las dos carreteras a Toluca. Las Lomas se encontraba separada de Tecamachalco por la barranca del mismo nombre. Bosques de Las Lomas, Bezares, Real de las Lomas y Lomas Altas la bordean por el poniente. El bosque en su segunda y tercera sección las separa de la avenida de los Constituyentes y las colonias de Tacubaya. Bosques empezando

a unirse al norponiente con La Herradura al otro lado de la barranca del Río San Joaquín. En los próximos años la Herradura avanzará a Interlomas y esta llegará a Cuajimalpa.

La carretera de cuota a Toluca y Santa Fe en 1980

En 1980 se inicia la última de las etapas de crecimiento con la creación del desarrollo inmobiliario de Santa Fe a lo largo de la nueva carretera cuota a Toluca. Este gran desarrollo, que constituye la mayor concentración de oficinas, la mayor parte de empresas transnacionales y de departamentos en condominio de lujo, aunado a todo el tráfico de Toluca que desemboca en la Reforma a Las Lomas al menos en un 50% aliviando la situación la avenida Constituyentes que soporta la otra parte.

6.2 Situación actual

Ubicación en el Eje Reforma

Las Lomas, hoy en día, se sitúan a la mitad del gran eje inmobiliario de la Reforma teniendo en un extremo Santa Fe y del otro de las colonias Juárez y Cuauhtémoc donde se construyen ahora los edificios de mayor altura de la ciudad iniciando en este proceso la Torre Mayor.

Las Lomas se mantienen desde hace cincuenta años como la colonia más arbolada de la ciudad. Las calles por su amplitud, a pesar de estar saturadas por autos estacionados, se conservan en condiciones favorables.

La arquitectura, desde su inicio, no ha tenido unidad, pero gracias al trazo y al arbolado de sus banquetas, las condiciones del paisaje urbano se mantiene muy atractivas.

Cambios de uso de suelo

Los vecinos de Las Lomas a partir del ZEDEC, acordado por el Regente de la ciudad en 1987, trataron de poner un límite a los cambios de uso de suelo que se venían dando en la colonia. Desde su inicio se reservó a un uso exclusivamente residencial con sólo pequeñas manzanas destinadas a comercios de primera necesidad; sin embargo, desde los años cuarenta hubo excepciones. El arquitecto Del Moral construyó para la familia Elías Calles dos conjuntos de varias viviendas cada uno en la calle de Monte Altai y el arquitecto Pani hizo un conjunto de cuatro casas y un edificio de departamentos en las calles Explanada y Alpes antes de los cincuentas. El arquitecto Kaspé hizo un edificio de departamentos en la calle Pedregal en la época que construyó la gasolinera sobre la misma.

Oficinas y comercios en 1987, programa ZEDEC (Zona especial de desarrollo controlado)

Las presiones inmobiliarias lograron en 1987 que se cambiara el uso a toda la parte baja de la colonia (del Periférico a Prado Norte y Prado Sur y de Acueducto Río Hondo a Palmas, que correspondía a la primera parte que salió a la venta en 1921,) de unifamiliar y residencial a edificios de 16, 20 y hasta de 28 pisos de altura en el Periférico.

En la normatividad del ZEDEC se establece que los predios pueden tener otros usos *por derechos adquiridos*. Un problema mayúsculo resultó la falta de control de los archivos, además de la frecuente falsificación de documentos. Permanentemente los vecinos, se han inconformado con las violaciones al uso del suelo en la colonia. En 1987 ante la presión vecinal, el Regente Manuel Camacho firmó con los vecinos un acuerdo para regular el uso de suelo y de esta manera surgió el ZEDEC mismo que tendría una vigencia de 20 años. En 1992 se transformó en Programa Parcial, pero no fue sino hasta 1997 que fue sancionado este por la Asamblea. En este instrumento se reconocieron los usos de suelo existentes y válidos en esa fecha. Dependiendo de como estaban acreditados

algunos usos, los habitantes perdían su uso de suelo si dejaban por algún tiempo de ocuparlo. Los que lo tenían por licencia lo mantendrían permanentemente.

Usos del suelo en 2010

Hoy en día la situación se ha desbordado, para dimensionarlo se recopiló información utilizando diversas fuentes.

Durante 2010 se hizo un levantamiento identificando en recorridos diversos usos actuales; embajadas, oficinas, escuelas, obras en proceso y donde se incluyeron demoliciones y casas abandonadas, y predios y casas con anuncio de renta o venta, así como zonas saturadas de autos estacionados. La información obtenida se graficó y se complementó con datos de INEGI en su archivo de actividades mercantiles, así como en los registrados en directorios telefónicos.

Oficinas

De los datos del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) correspondientes a la colonia se identificaron aquellos ubicados en predios donde el Programa Parcial de Desarrollo Urbano (PPDU) no lo permite, elaborando con ello la siguiente información:

Cuadro 1. Elaboración propia

Calle	DENEU	identificados en recorridos
Reforma	15	4
Prado Sur	11	2
Palmas	5	1
Parque Vía	1	1
Virreyes	1	
Pirineos	3	1
Alpes	3	1
Líbano	1	
Nevada	1	1
Sierra Madre	1	
Escandinavos	1	
Agustin	4	

Himalaya		4
Carpatos		1
Explanada		1
Paracaima		1
Vertientes		2
subtotales	47	20
Total	67	

El resto, según la información de DENUE está ubicados en áreas donde el Programa Parcial lo Permite:

De Prado Norte y Prado Sur al Periférico y de Acueducto a Palmas
Palmas de Calizas al Periférico
Zona Comercial de Prado Norte
Zona comercial Prado Sur, Athos y Explanada
Zona Comercial Everest, Líbano, Himalaya y Athos
Zona Comercial Líbano, Ararat , Sierra Ventana y Sierra Leona
Zona comercial Mayorga, Corregidores, Rocallosas y Fernández de Córdoba
Zona comercial Osorio, Corregidores, Croix y Portocarrero

Cuadro 2. Elaboración propia

En los recorridos se identificaron los siguientes predios con uso de suelo para oficinas:

De los Alpes 1230	Oficinas
De los Virreyes 1030	oficinas radio
Cerro de Maika casi Palmas	Oficinas
Explanada casi Virreyes	Oficinas
Montes Carpatos esquina Manrique de Zúñiga	Oficinas

Montes Himalaya 517	Clínica
Monte Himalaya 620	Oficinas
Monte Himalaya 225	Oficinas
Monte Himalaya 120	Oficinas
Montes Pirineos 640	Oficinas
Montes Pirineos 710	Oficinas
Montes Pirineos 740	Oficinas
Montes Pirineos 750	Oficinas
Montes Pirineos 770	Oficinas
Montes Pirineos esquina Monte Blanco	Notaria
Prado Sur	Notaria
Prado Sur 664	Oficinas
Prado Sur 670	Oficinas
Paseo de la Reforma 1920	Oficinas
Paseo de la Reforma 565	Oficinas
Paseo de la Reforma 420	Oficinas
Paseo de la Reforma esquina Altai	Oficinas
Paseo de la Reforma 607	Oficinas
Paseo de la Reforma 718	Oficinas
Paseo de la Reforma 905	Oficinas
Paseo de la Reforma 975	Oficinas
Paseo de la Reforma 1435	Oficinas
Paseo de la Reforma 1875	Oficinas
Paseo de las Palmas y Parque Vía Reforma	Oficinas
Sierra Nevada 240	Oficinas
Sierra Nevada esquina Altai	Oficinas
Sierra Paracaima 795	Oficinas
Sierra Vertientes 671	Oficinas
Sierra Vertientes 545	Oficinas

Cuadro 3. Elaboración propia

En resumen por calle de predios con usos no permitidos por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano (PPDU).

Calle	DENUE	Identificados en recorridos
Reforma	15	14
Prado Sur	11	2
Palmas	5	1
Parque Via	1	1
Virreyes	1	
Pirineos	3	1
Alpes	3	1
Líbano	1	
Nevada	1	1
Sierra Madre	1	
Escandinavos	1	
Altai	4	
Himalaya		4
Carpatos		1
Explanada		1
Paracaima		1
Vertientes		2
Subtotales	46	19
Totales		65

Cuadro 4. Elaboración propia

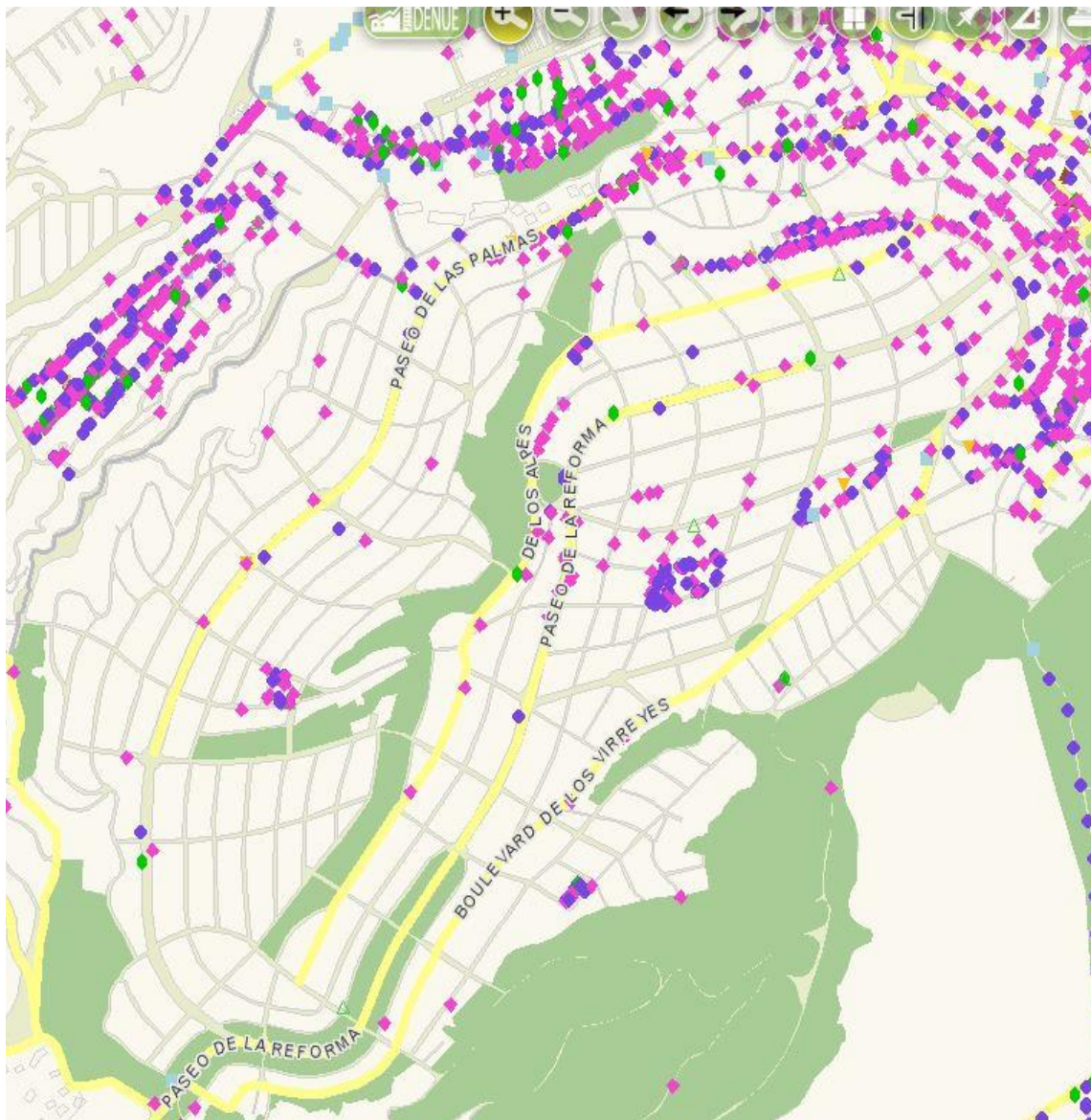


Figura 57. Establecimientos mercantiles
(Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas-
Instituto Nacional de Estadística y Geografía)

Para terminar con este concepto es importante señalar que un buen número de casas se han visto convertidas en oficinas que no son fácilmente identificables como son pequeños call centers, estudios, etcétera.

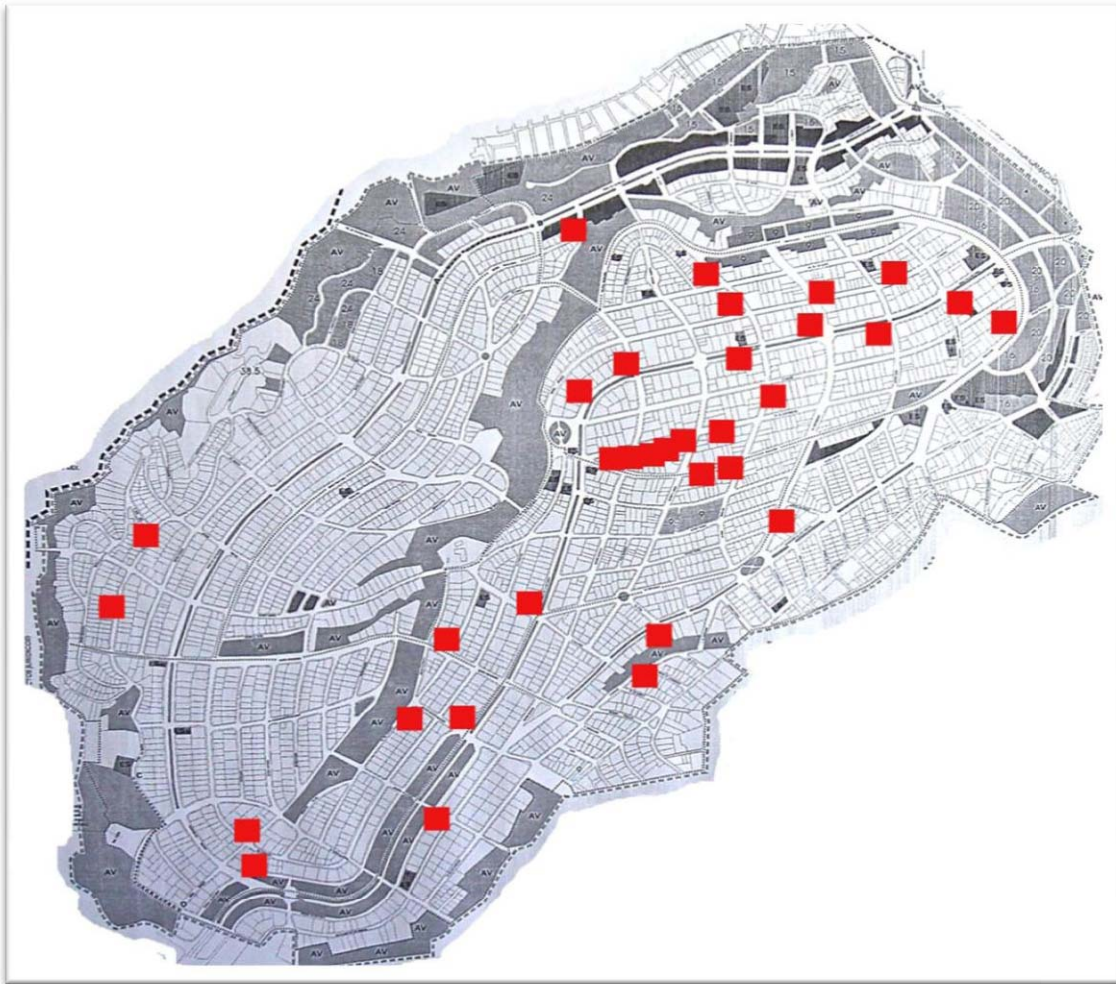


Figura 58. Usos mercantiles en predios residenciales
(Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas-Sánchez de Carmona)

Embajadas



Figura 59. Embajadas (Sánchez de Carmona)

En sentido estricto en el rubro de oficinas habría que añadir las Embajadas que además de residencias tienen funciones de Consulado. Se identificaron 51 en recorridos y en directorio telefónico. Ver Anexo A.

Escuelas

Las escuelas de la zona son generalmente preprimarias, su ubicación ocasiona conflictos viales en horarios específicos, esto es en las mañanas (hora de entrada de los niños) y al mediodía (hora de la salida de los alumnos) en esta dinámica

los padres de familia continuamente estacionan sus vehículos en doble fila. Ver relación en Anexo B.

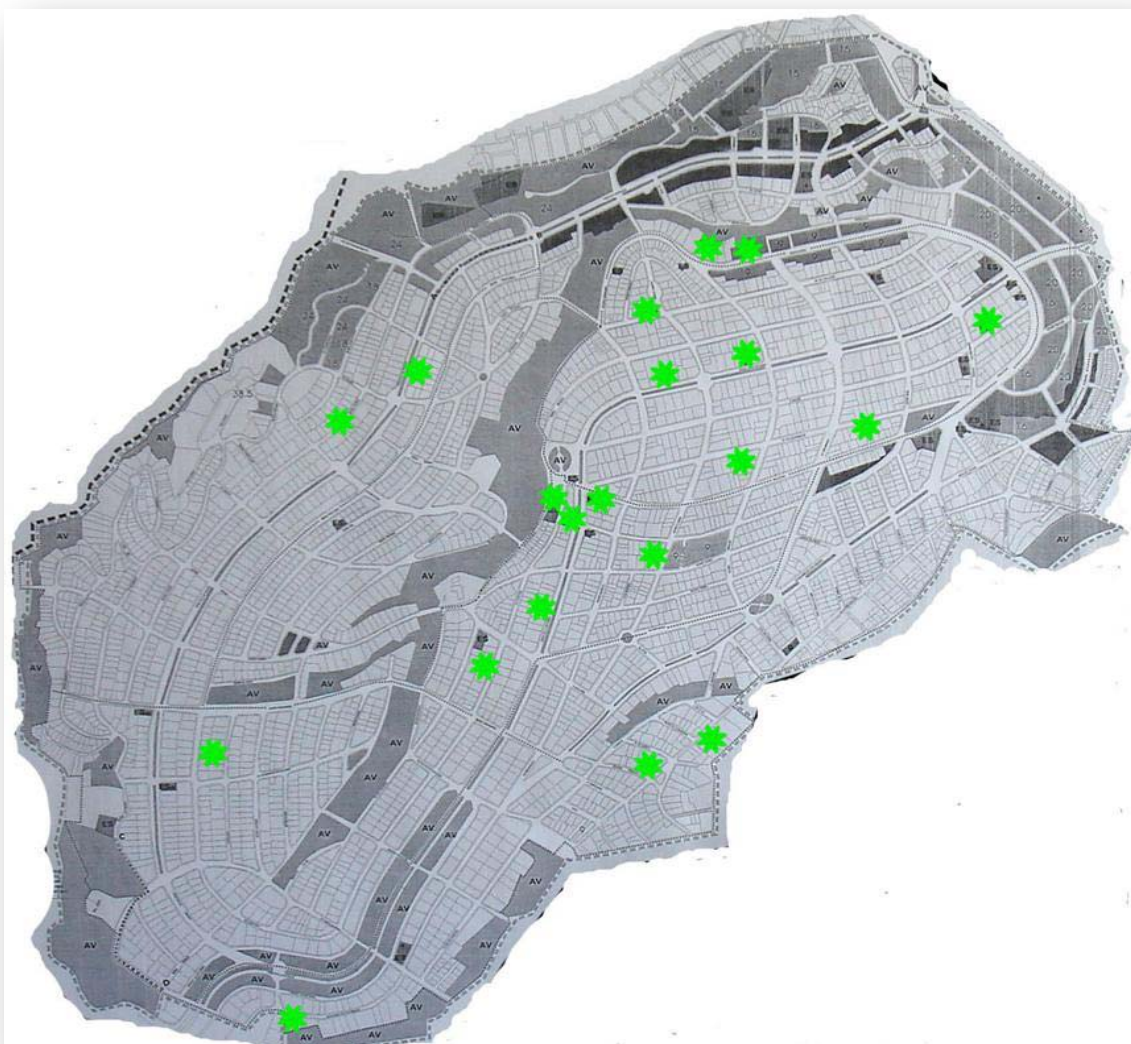


Figura 60. Escuelas (Sánchez de Carmona)

A continuación se resume la situación uso de suelo que se observan con facilidad en la figura 61.

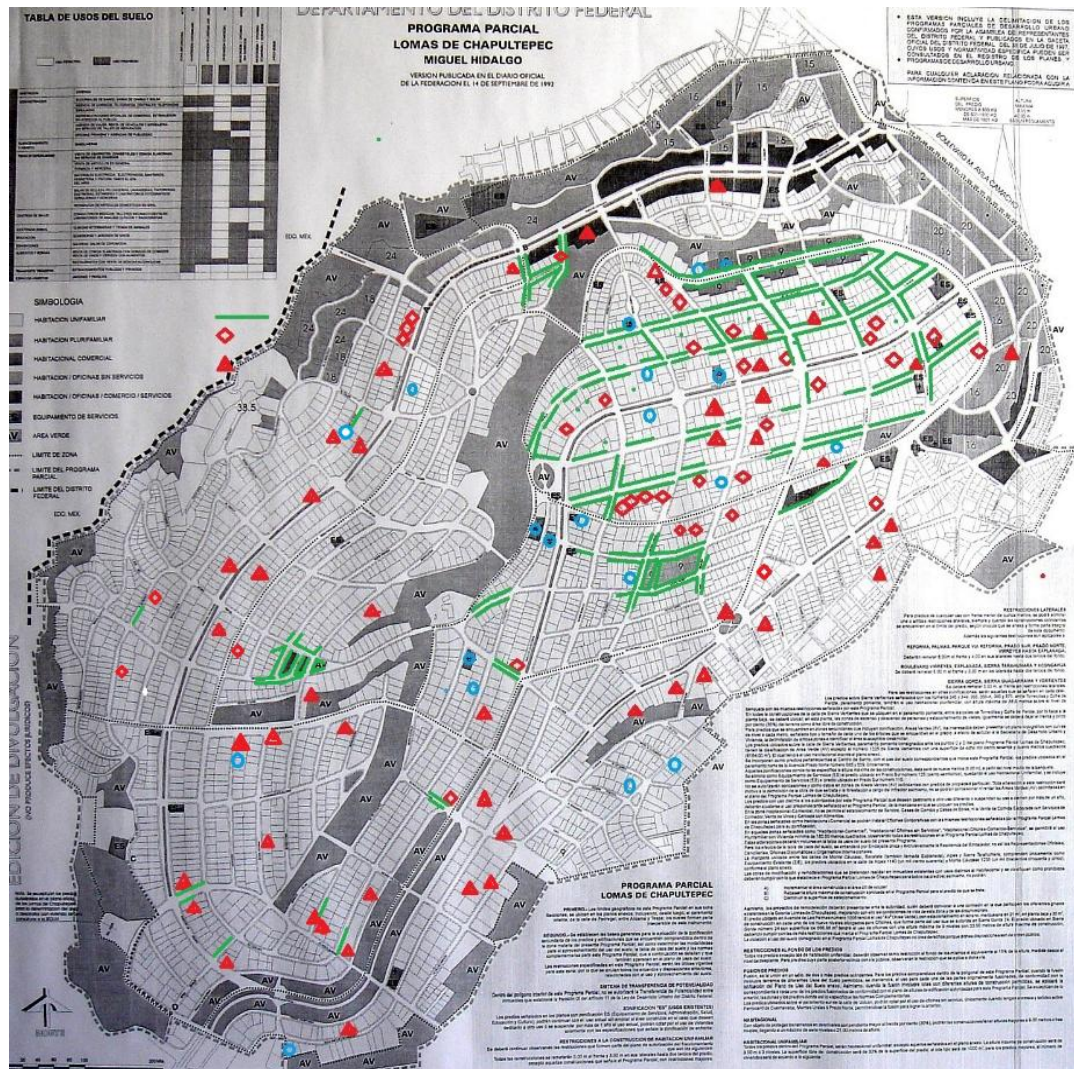


Figura 61. Las embajadas están señaladas con triángulos, de manera que se notan 26 embajadas en el área de Palmas, lotificada después de 1945, 15 embajadas en la zona baja anterior a 1925, tres en la parte alta y posterior al año de 1938. Las oficinas están señaladas con rombos; se notan 28 en la zona baja y seis en área de Palmas.

Las asociaciones vecinales han intensificado recientemente su oposición a los cambios de uso de suelo y en particular contra la construcción del edificio en Pedregal número 24.

Los cambios de uso de suelo han venido dando por la acreditación de derechos o por amparos contra la Ley de desarrollo Urbano, la mayoría se deben a la exhibición de documentación apócrifa que la autoridad no puede o no quiere fundamentar su falsedad. Ejemplo de estos es la inconformidad de la Asociación salvo Lomas que detectó desde 1992, ciento veinte casos de negocios establecidos irregularmente.

Barrancas

La colonia está limitada por dos barrancas, la de Tecamachalco al norte, que la separa del Estado de México y la de Dolores al sur que la colinda con la tercera sección del Bosque de Chapultepec. A todo lo largo del fraccionamiento la barranca de Barrilaco divide la colonia en dos secciones que originalmente se llamaron Bella Vista y Palmas. La primera se lotificó de 1921 a 1945 y la segunda a partir de 1945, completándose en muy poco tiempo.

En el Boletín tres de la Colonia de 1923 y 1925 las consideraban como lugares pintorescos adecuados para días de campo, aunque indicaban que era necesario reforestarlas.

En la figura 51 se esquematiza la importancia de la barranca central, Barrilaco, en la estructura general de la colonia, la cual se unía al Parque Loma Linda. La barranca en esta zona tiene una meseta en donde desde el inicio se colocaron juegos para niños incrementándose con el tiempo, además de un puente colgante que cruzaba la barranca y que por falta de mantenimiento ocasionó accidentes que determinaron que fuera retirado.

La ubicación de lotes sobre las calles colindantes a las barrancas se hizo a lo largo del tiempo siendo ahora un número significativo como se puede observar en la figura 62.



Figura 62. Barrancas y lotes particulares en los bordes (Sánchez de Carmona)

La responsabilidad sobre estas áreas siempre se ha mantenido confusa. Hay una primera parte, hasta el nivel 10 metros más arriba del tirante máximo de los escurrimientos que son terrenos federales. Entre esta cota y las propiedades particulares son del Gobierno del Distrito Federal. Estas áreas son susceptibles de solicitarlas por los terrenos colindantes para su uso por medio de un convenio con el Gobierno de la Ciudad a través de un Permiso Administrativo Temporal Revocable (PATR). La concesión permite usarlos responsabilizándose el particular de su mantenimiento pero quedando prohibido cualquier tipo de construcción. Los

particulares argumentan que deben poder construir sus bardas para poder fincar su responsabilidad sobre los mismos. Muchos estiran el uso a canchas deportivas, pérgolas y albercas. Como varios de estos predios colindantes tienen pendiente descendente tienen complicaciones con el drenaje que acaban por derramarlo a la barranca y creando condiciones poco higiénicas.

Las colindancias de las barrancas con calles se encuentran bardeadas, normalmente con tela de alambre que impiden el paso argumentándose que esto es fundamental para la seguridad, máxime después de que apareció en una ocasión algunos cadáveres. El caso extremo es que hasta la fecha se conserva una parte de la barranca que corre sobre la calle de Tarahumara limitada en sus otros tres lados por las calles de Sierra Teyra, Sierra Paracaima y Sierra Fría que pudiera convertirse muy fácilmente en parque público a lo cual se oponen los vecinos porque consideran que lo usarían no solo los habitantes de la colonia, reduciendo la seguridad.

En dirección a la barranca de Barrilaco, existen residencias sobre las calles de Montes Urales, avenida de los Andes, Prado Norte, Cerro de Maika, Montañas Calizas, Sierra Leona, Monte Líbano, Sierra Tarahumara y boulevard de los Virreyes que colindan a una punta de la barranca y que se une cuadas después a la de Dolores, en esta dirección hay más casas sobre Montes Cárpatos y cerrada de Montes Auvernia, sobre la barranca de Tecamachalco hay casas a todo lo largo de Sierra Vertientes así como en Sierra Gorda.

El día 10 de junio del 2012, informa el periódico Reforma, (Reforma Ciudad 25, junio, 2012) sobre el banderazo al proyecto de recuperar la barranca de Barrilaco en su parte central frente a la calle de Andes. Esta zona es la habilitada con juegos para niños desde el inicio de la colonia, mantenida por intervalos muy separados entre sí y descuidada los últimos años. Los vecinos han logrado consolidar esta acción apoyados por la Delegación con dos millones de pesos además de otros 500,000 del presupuesto participativo. Al encargarse del proyecto los vecinos reunieron un millón de pesos para la obra. Se planea tenerla lista en cinco meses ya que requerirá recursos adicionales.

Problemática Vial

Los accesos y salidas son los dos extremos de Reforma, puentes de Líbano y Cofre de Perote, extremo oriente de avenida de las Palmas y O'Donoju, Aguiar y Seijas conectan a Virreyes con el bosque.

Las vialidades principales se pueden observar en la figura 52 con una línea continua; Reforma, Palmas, Virreyes son zonas de congestionamiento; Reforma y Palmas, Reforma, Prado Norte y Prado Sur, Prado Norte de Reforma a Palmas y Palmas de Cofre de Perote a Periférico.

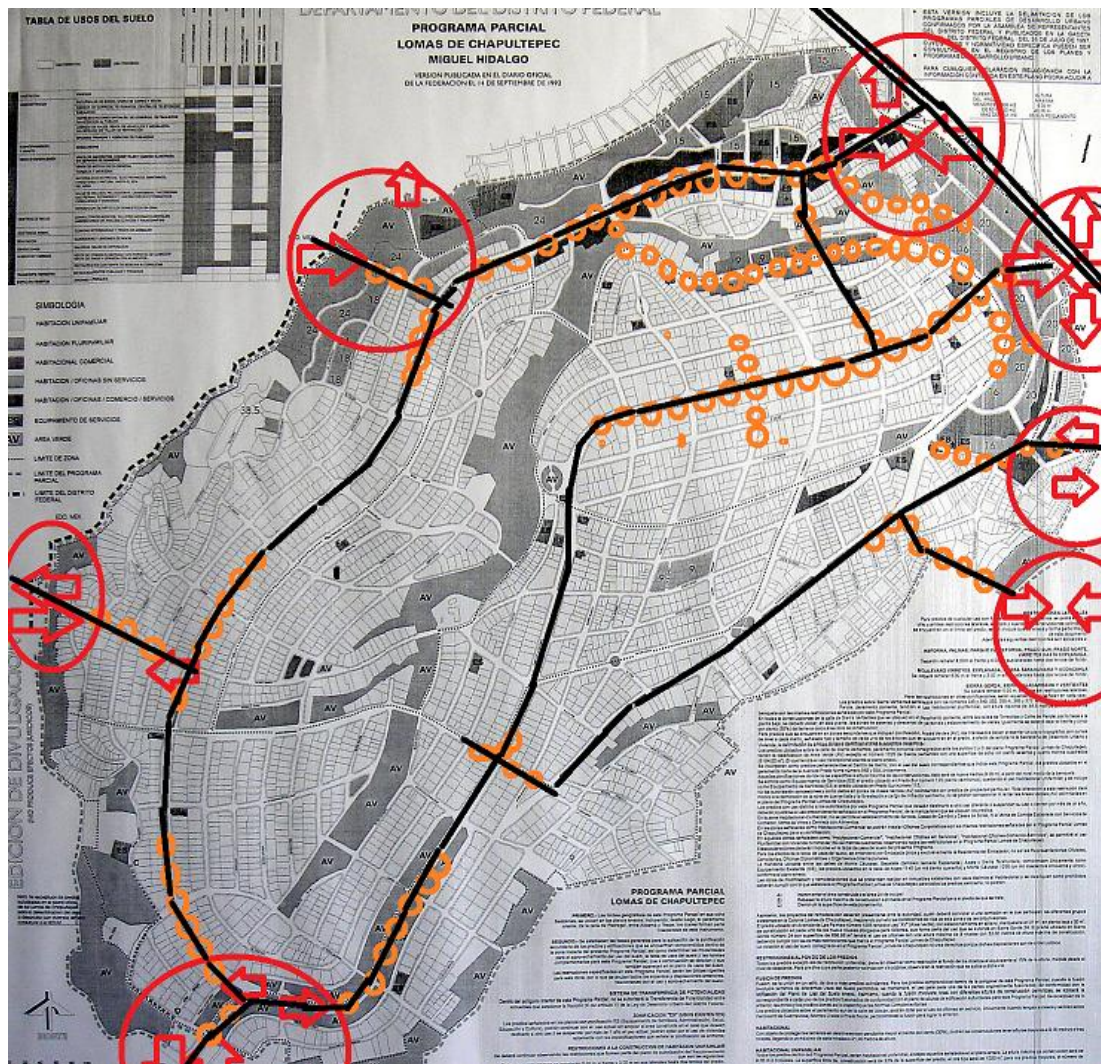


Figura 63. Esquema de problemas viales durante el 2010 (Sánchez de Carmona)

Tráfico ocasionado por vehículos que utilizan la colonia como vía de paso

La vialidad es actualmente muy conflictiva, al entrar muchos los automóviles que por la carretera a Toluca desde las ocho de la mañana hasta las diez horas; así como, de las 17:30 a las 20:30. La mayor parte del flujo vehicular se canaliza por Constituyentes sin embargo, muchos toman Reforma pues por esta avenida o por Palmas conectan más fácilmente al Periférico. Estos movimientos provocan congestionamientos desde 2 kilómetros por las carreteras de llegada así como en el cruce de Palmas y Reforma, en Reforma desde Monte Blanco a Petróleos así como en Palmas desde Cofre de Perote hasta el Periférico.

En sentido inverso en las mañanas de ocho a once horas, y al medio día de las 13 a las 15 horas y de las 18:00 a las 20:30 se congestiona Reforma y Palmas desde el entronque hasta la salida a las carreteras. Otro punto conflictivo es el acceso del bosque por la parte baja de Virreyes tanto de salida como de llegada congestionando Prado Sur hasta la Reforma.

En el cruce de Palmas y Reforma recientemente se han realizado adecuaciones que si bien tienen la intención de disminuir los conflictos viales, no remediará, incluso pudiera llegar a empeorar la salida a carreteras y partes bajas de Reforma y Palmas.

Accesos limitados de la zona poniente al periférico

La Reforma en su tramo de Lomas en especial se satura por ser la única arteria que desahoga el desarrollo que ha tenido el poniente al entroncar fluidamente con el periférico tanto hacia el norte como al sur. Palmas también lo permite pero tiene altos tanto para tomar las laterales en ambas direcciones. El acceso por Virreyes es complicado, por calles angostas y saturadas. En igual situación está Avenida de las fuentes e Ingenieros Militares por lo que el acceso y la salida de los desarrollos de Naucalpan y Huixquilucan se dan principalmente por Palmas. El entronque de avenida del Conscripto es difícil en ambos sentidos.

Santa Fe se desaloja por Reforma y Constituyentes y tiene una circulación lenta por el transporte foráneo y de carga. Otro problema que tiene es el entronque con el Periférico, hacia el norte no es directo y al sur el recorrido sobre la lateral es muy largo. Este tráfico se ha incrementado con la conexión al sur de Santa Fe con los Puentes de los Poetas.

Estas limitaciones de infraestructura que requerirían obras de gran envergadura no se ven viables a corto plazo como tampoco iniciativas de transporte público por lo que el Paseo de la Reforma continuará siendo la opción más atractiva para el desarrollo del poniente.

Incremento del tráfico interno

El tráfico dentro de la colonia se ha incrementado considerablemente por los numerosos cambios de uso de suelo y por la angostura de las calles debido al gran número de autos estacionados. Es especialmente crítico en las zonas comerciales, principalmente por los salones de belleza que generan gran movimiento; así como, en las calles con escuelas tanto en el horario de entrada como en el de salida de los alumnos.

Estacionamiento en calles

En la figura 64 se marca el área donde se han planeado parquímetros y con línea continua filas de autos estacionados permanentemente de las 10 de la mañana a las siete de la noche.

De esta manera, se está volviendo crítico los autos estacionados en las calles. Las secciones para la vialidad se reducen drásticamente. En muchas de ellas el tránsito se interrumpe constantemente.

Los comercios en las áreas comerciales y sobre todo en Prado Norte se han convertido en boutiques y salones de belleza lo cual provoca estacionamiento de segunda fila. En las calles de Sierra Nevada y Alpes así como en las transversales se saturan completamente manteniéndose una ocupación constante durante todo

el día. Lo mismo sucede en la calles de Pirineos y Sierra Madre y algunas transversales.

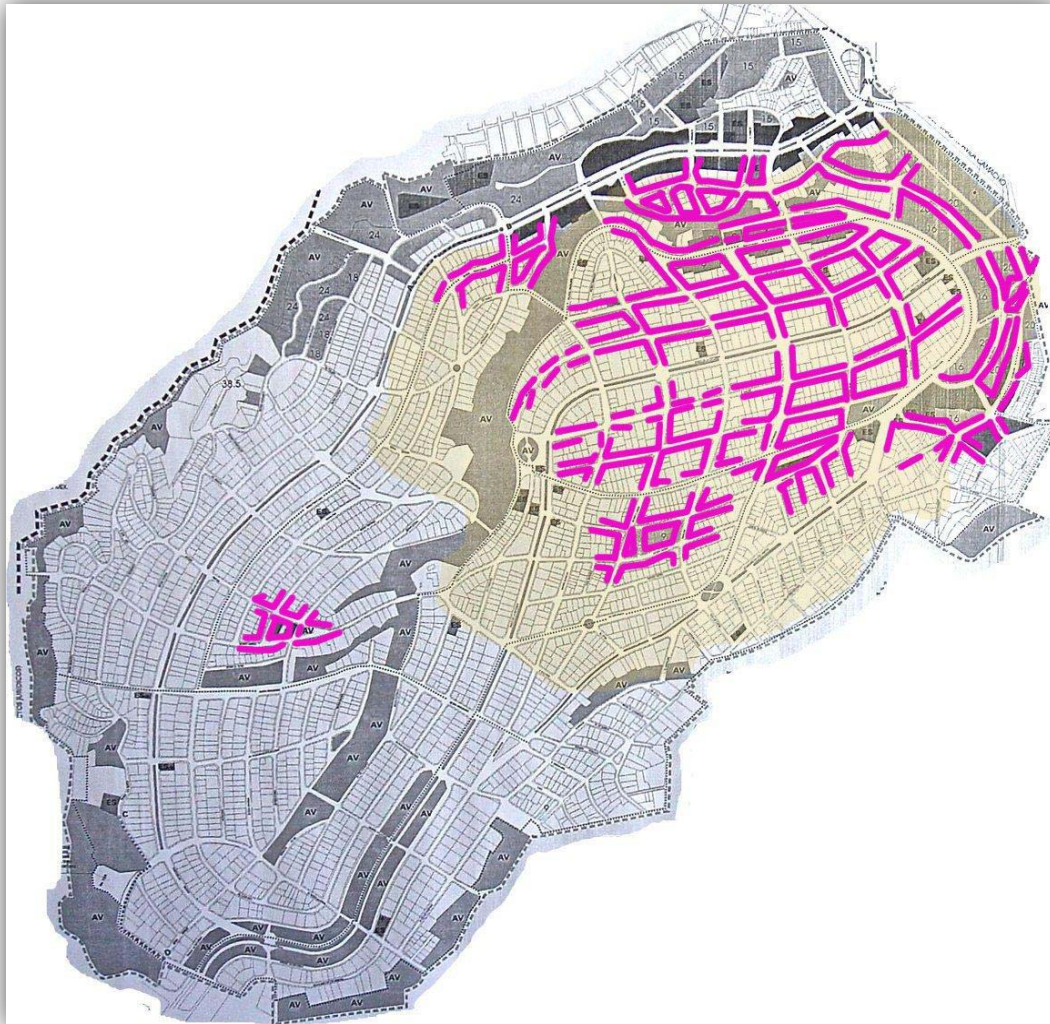


Figura 64. Áreas saturadas de estacionamiento (Sánchez de Carmona)

Marco general de la situación en la colonia

Despoblamiento residencial

La población en la colonia al igual que en el resto de la delegación ha disminuido como se puede constatar en los AGEBS (Áreas Geoestadísticas Básicas) mismas que se pueden apreciar en la figura 65 y 66

AGEBS LOMAS

AGEB	límites
area urbanizada de 1921 a 1940	
084-9	Periférico, Palmas, Altai, Barrilaco, Prado Norte, Altai
087-2	Palmas, Altai, Barrilaco, Prado Norte, Altai, Reforma, Sierra Madre, Alpes, Tabor
088-7	Barrilaco, Prado Norte, Himalaya
099-5	Reforma, Altai, Pirineos, Acueducto, Prado Sur, Urales, Vosgos, Aguiar, Acueducto, Virreyes, Mendoza, Av Toluca, Czda Lomas, Odonaju, Morvan, Montecasino, FFCC Cuernavaca, Pedregal
096-1	Reforma, Altai, Pirineos, Prado Sur, Virreyes, Lupata, Everest, Libano, Himalaya, Prado Sur, Everest
100-4	Prado Sur, Urales, Aguiar, Acueducto
097-8	Explanada, Pirineos, Virreyes, Mendoza, Athos
095-7	Everest, Prado Sur, Himalaya, Libano
094-2	Everest, Lupata, Virreyes, Tarahumara, Reforma
098-0	Athos, Mendoza, Av. Toluca, Hernan Cortes, Virreyes
area urbanizada de 1940 a 1946	
092-3	Reforma, Tarahumara, Sierra Gorda, Aconcahua, Alpes y Libano
093-8	Libano, Ararat, Paracaima
106-7	Virreyes, Hernan Cortes, José María Velasco, Clausell
area urbanizada a partir de 1946	
105-2	Tarahumara, Corregidores, Carpatos, Virreyes, Vertientes, Sierra Grande, Auvernia, Alpes
104-8	Tezonco, Alpes, Auvernia, Sierra Grande, Vertientes, Tarahumara
091-9	Aconcahua, Vertientes, Calizas, Apeninos, Alpes, Reforma, Libano, Caucaso.
086-3	Calizas, Cimborazo, Guadarrama, Sierra Gorda, Palmas, Tabor, Prado Norte, Monte Blanco

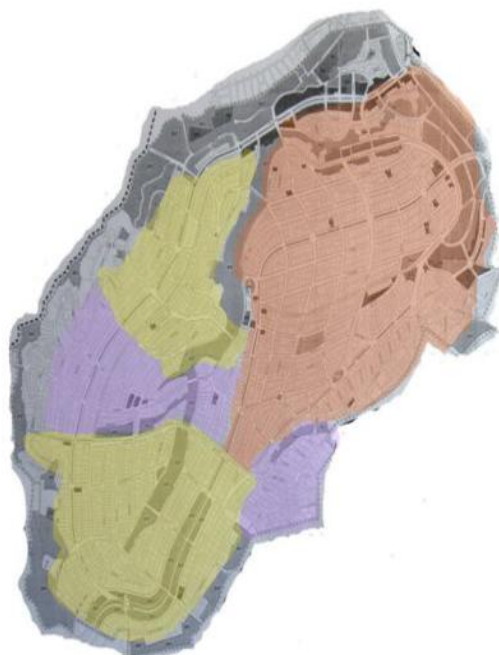


Figura 65. Área Geoestadística Básica (AGEBS) de Lomas de Chapultepec

Datos AGEBS 1900 y 2000

AGEBS DATOS Lomas de Chapultepec 1990 y 2000																	
		p. Total		viv hab		propias		rentad		secun		terciar		emplea		PEA	
Ageb																	
area urbanizada de 1921 a 1940																	
084-9	Prado Norte zona baja	1666	1165	405	378		252		40	85	49	664	521	560	412	784	602
087-2	Prado Norte zona alta	2125	1502	464	379		286		63	125	78	903	692	766	520	1093	792
088-7	Prado Norte z comerci	417	315	108	86	52	57	30	21	21	15	156	150	66	112	190	173
099-5	Prado Sur zona baja	2854	2053	667	549		359		147	181	93	929	935	115	789	1251	1093
096-1	Prado Sur h. Everest	1209	1097	239	253	178	172	46	39	54	41	514	527	434	418	607	585
100-4	Prado Sur equip y serv	42	23	8	7		3							21	6	24	7
097-8	Prado Sur com. parque	181	169	36	42	23	28	7	0	10		74	60	61	46	91	67
095-7	Everest z. comercial	317	219	84	68	31	34	49	18	19	8	137	83	108	66	160	93
094-2	Reforma h Tarahumar	1286	1095	250	255	180	179	37	31	73	53	459	485	390	394	597	555
098-0	Virreyes	1130	936	240	214	164	156	55	30	64	49	450	422	427	380	578	492
area urbanizada de 1940 a 1946																	
092-3	Palmas central	2261	1884	434	428		342		48	130	78	937	843	854	727	1161	999
093-8	Libano z. comercial	138	130	33	33	13	20	17	7	6	6	53	55	42	49	63	65
106-7	Virreyes bosque	878	964	176	217		148		41	49	49	358	522	316	412	453	587
area urbanizada a partir de 1946																	
105-2	Parque Via	1431	1098	283	252		200		27	103	53	574	571	515	457		640
104-8	Palmas zona alta	1634	1395	296	297		248		25	105	57	742	639	649	519	912	737
091-9	Palmas central baja	1080	987	221	224		165		34	53	36	350	449	337	372	541	518
086-3	Palmas zona baja	2401	2505	618	728	398	514	156	129	111	187	715	1043	607	829	1152	1267

Figura 66. Tabla comparativa datos AGEBS entre los años 1990 y 2000

Para su análisis se han dividido en tres zonas; la primera corresponde a la parte más antigua que es la parte baja que llega hasta la Sierra Tarahumara; es decir, lo poblado hasta 1940, la segunda zona abarca desde la parte la Sierra Tarahumara y la porción central de Palmas de 1940 a 1946; y por último, la zona tres abarca desde la parte alta de la Reforma y el resto de Palmas poblada a partir de 1946.

Como puede observarse, los porcentajes de disminución son principalmente desde la parte baja de la colonia, estos cambios son mas notorios desde 1987 y han transformado la colonia en zona de oficinas. En la zona central de palmas ha disminuido el crecimiento poblacional en un 21% y ahí no existen formalmente oficinas. Igual sucede en la parte alta de Reforma que ha disminuido un 21%. En general en el área de Palmas el crecimiento poblacional ha bajado un 15%. En toda la colonia la diferencia de los datos de entre 1990 y 2000 es del 17.5%.

Incremento de densidad de construcciones

Se tiene información sobre como ha evolucionado el número de lotes en la colonia, específicamente en 28 manzanas, comparando los datos de los primeros lotes sacados a la venta en 1922, después con los reportados por el Boletín de la colonia hasta 1924, también con datos del plano de Nomenclatura del Distrito Federal de 1929 y por último con plano Catastral de 1997.

LOTIFICACIÓN DE LAS LOMAS			
MANZANA	1924	NOMENCLATURA29	CATASTRO 97 LOTES
OFERTA INICIAL 1922			
1	17	17	22
2	14	25	11
3	1	1	5
4	7	13	8
5	6	7	12
6	2	7	1
7	21		39
8	4		11
9	6	5	5
10	6	10	6
11	8	20	24
12	9		28
13	7		23
14	22	19	26
15	18	19	21
	148		242
TRAZADOS HASTA 1924			
16	16	19	23
17	6	7	12
18	10	12	13
19	12	14	16
20	16	20	23
21	16	20	22
22	13	14	21
23	8	7	17

24	14	15	17
25	14	17	19
26	12	14	15
27	12	12	14
28	14	20	20
	163	191	232

Figura 67. Tabla de número de lotes en 1922, 1929 y 1997
(Sánchez de Carmona)

Desde el inicio la compañía ofreció lotes de varios tamaños, los 148 lotes del arranque de la colonia se convirtieron en 242 para el año de 1997, lo que representa un incremento del 63%. Los lotes ofrecidos en la siguiente sección en el año de 1925 fueron 163, para el año de 1929 ya eran 191 y en el año de 1997 se contabilizaron 242. Los lotes iniciales tenían una extensión de entre 1000 y 1500 m²; sin embargo, también se ofrecieron lotes de 700 y 800 m². En algunas zonas todos los lotes eran de 500 a 700 m² como fueron las áreas de Monte Parnaso y la parte inicial de Virreyes.

En el Plano de Nomenclatura se aprecia como en algunas manzanas se subdividían en los lotes de diversos tamaños y en otros se mantenía grandes lotes regulares de 10 a 12 por manzana. En 1945 cuando se hizo Parque Vía Reforma,

las manzanas de se encontraban frente a esta vía se ofrecían con 5 o 6 lotes de un área de entre 2000 a 3000 m².

Desde de que se formuló el ZEDEC y los Programas Parciales que le siguieron se exige que para poder subdividir un terreno éste deberá ser mayor a los 1500 m².

Dinámica de transformación inmobiliaria

Resulta interesante seguir el proceso de subdivisión de los lotes. Se tiene información de los primeros 148 lotes que salieron a la venta.

En el plano de Catastro del Gobierno de la ciudad de 1997 se registran para esta área 242. En la segunda sección que se sacó a la venta los lotes de las manzanas de la 16 a la 35 había 163 lotes en el plano de trazo de 1924. En el plano de Nomenclatura del Distrito Federal de 1929 se registran 191, los cuales seguramente los subdividió el mismo fraccionamiento. En el plano de Catastro de 1997 había 232 lotes. Este incremento del 20% se debe a los particulares, muchos de ellos no cumpliendo con el reglamento que exige que solo es posible subdividir si el lote es mayor de 1500 m². Se tiene también registro de las manzanas lotificadas en 1944 en la sección Palmas en donde en cuatro manzanas habían 55 lotes y en el plano de catastro de 1997 se registran 67. En el trazo del fraccionamiento de 1944 se ofrecían en la misma manzana lotes chicos, de 700 m², y grandes, mayores de 2000m² como fueron los casos de las manzanas limitadas Palmas, Rocallosas, Paracaima y Auvernia y la formada por Rocallosas, Paracaima, Sierra Fría y Auvernia, por lo que el incremento de los lotes puede haber sido iniciativa del fraccionador para volverlos más vendibles.

La primera sección que salió a la venta corresponde ahora a la zona de edificios de oficinas. En el plano de 1929 aparecen 37 lotes más, faltando información de cuatro de ellos. En este plano hay confusión en la calle actual de Montes Urales que se ve interrumpida en sus extremos; y si se comparan los datos de 1929 y los catastrales de 1997 existen cinco lotes menos. En esta

sección es frecuente que se agrupen lotes para la construcción de edificios de oficinas.

El dinamismo del sector de la construcción en la zona

Resulta evidente la constante transformación de la colonia, por ello es conveniente dar información acerca de la actividad del sector de la construcción que la zona mantiene en términos de las edificaciones nuevas, se tiene información de los archivos de la delegación Miguel Hidalgo de las licencias de construcción tramitadas de 1991 a 2001.

En la gráfica de la figura 68 se ha distinguido en la parte baja de las barras las correspondientes a las primeras dos secciones y en la parte superior de ellas se registran las referentes a Palmas. La disminución en algunas de estas barras puede ser por razones económicas o problemas de registro en los archivos.

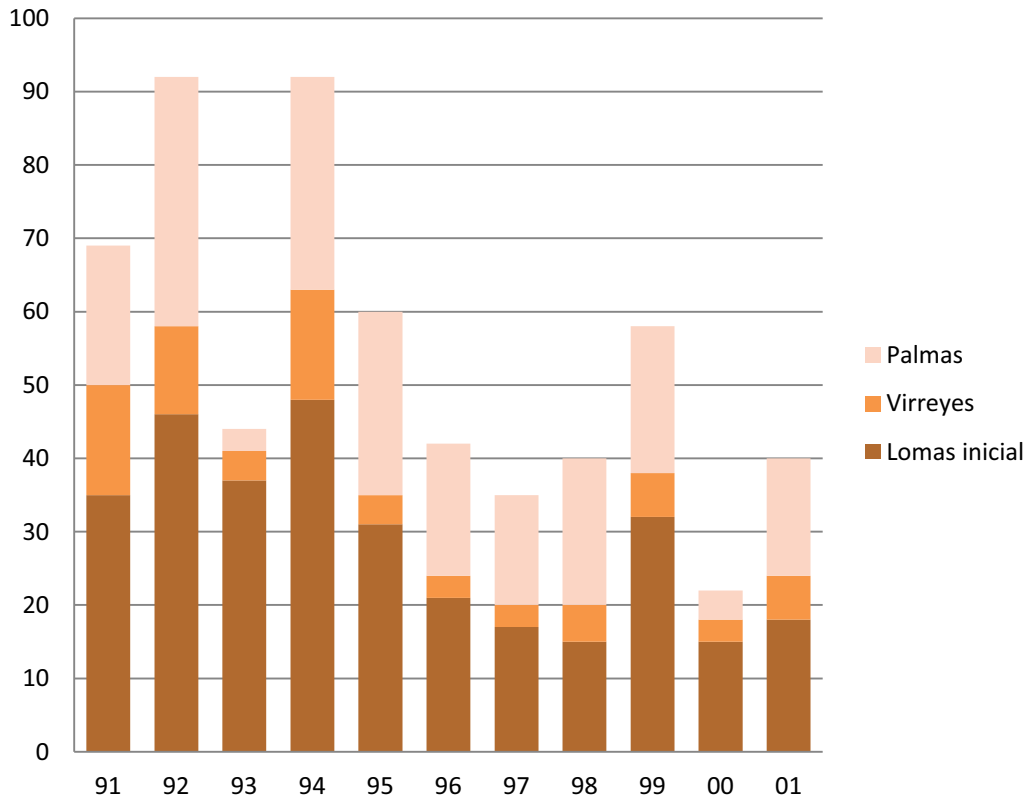


Figura 68. Licencias de construcción en la colonia de 1991 a 2001 (Sánchez de Carmona)

Es interesante comparar los trámites hechos por colonia donde la mayor actividad está en Las Lomas. Es indudable que influye el tamaño y la antigüedad de la colonia; sin embargo, llama la atención la diferencia con Bosques de Las Lomas y Polanco, como puede observarse en la figura 69.

AÑO	91	92	93	94	95	96	97	98	99	0	1	SUMA
LOMAS DE CHAPULTEPEC	69	92	71	92	60	42	35	40	58	22	40	621
LOMAS ALTAS	9	18	6	21	9	3	14	2	7	4	10	103
MOLINO DEL REY	0	3	0	3	1	0	0	0	2	0	0	9
LOMAS REFORMA	6	1	7	13	7	7	2	7	4	4	4	62
REAL DE LAS LOMAS	4	6	3	2	2	4	2	4	2	0	2	31
LOMAS DE BEZARES	10	13	10	18	8	9	5	5	15	6	4	103
BOSQUES M.H.	64	36	42	40	35	21	18	20	33	13	30	352
POLANCO	27	24	18	22	15	21	21	12	17	26	14	217
IRRIGACION	8	7	4	7	9	4	6	8	9	5	8	75
REFORMA SOCIAL	13	11	3	8	6	4	1	4	7	2	12	71
	210	211	164	226	152	115	104	102	154	82	124	

Figura 69. Tabla comparativa de licencias en colonias colindantes a Las Lomas de 1991 a 2001(Sánchez de Carmona)

Actualmente existe gran actividad de construcciones nuevas o remodelaciones.

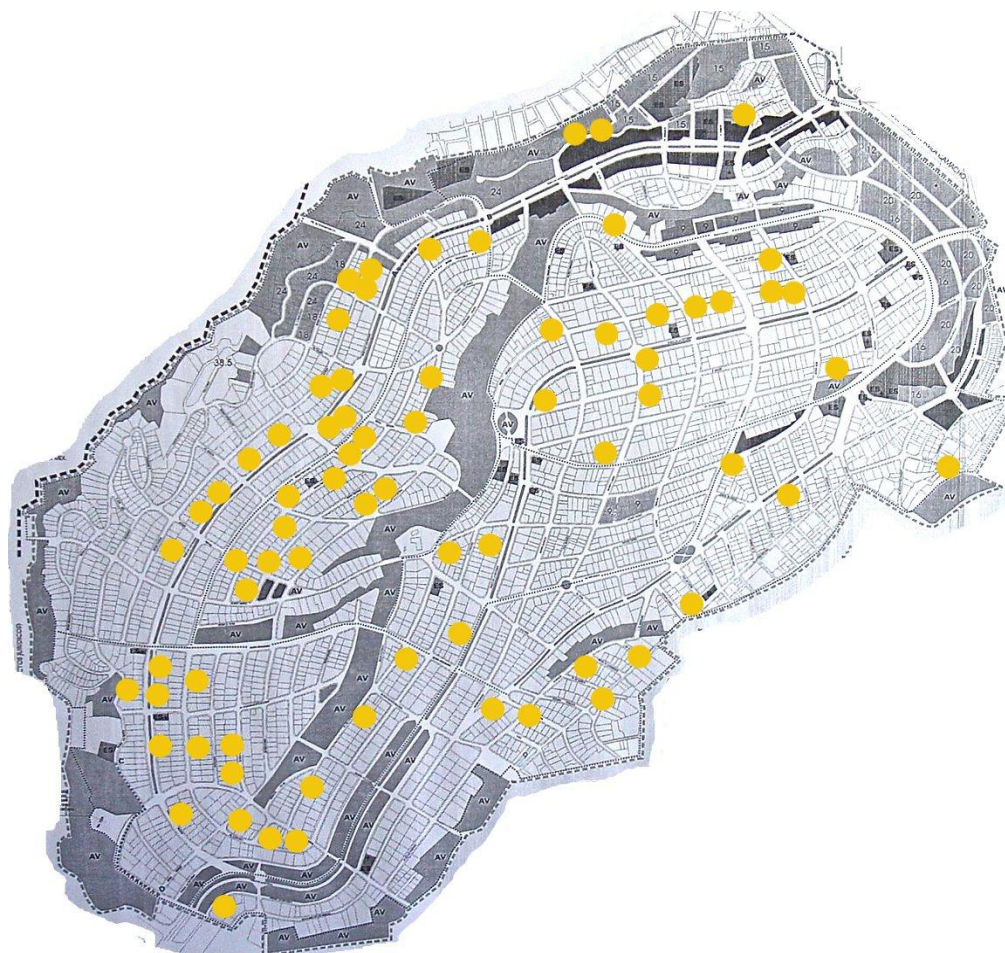


Figura 70. Obras en proceso (Sánchez de Carmona)

Valores inmobiliarios

Las Lomas ha mantenido los valores más altos en uso desuelo en colonias residenciales. La otra colonia con la que se compara es El Pedregal de San Ángel; sin embargo, Las Lomas son superiores. Ello se pudiera explicar como una de las razones para que los propietarios traten de sacar mayores rentas convirtiendo sus propiedades en oficinas o comercios. Indudablemente no es la única razón pues en los últimos años se han fusionado muchos predios para construir grandes residencias. Para la gente de muchos recursos la ubicación y las condiciones ambientales son insuperables en la ciudad. Su localización al centro del gran eje

inmobiliario del Paseo de la Reforma y su equipamiento, además de la cercanía con el Periférico reúne condiciones excepcionales. En estos precios de oferta publicados por la publicidad de Bienes Raíces se puede apreciar que Las Lomas siguen manteniendo los valores más altos, ver Anexo C.



Figura 71. Predio en venta o renta (Sánchez de Carmona)

Grandes predios actuales

Un fenómeno interesante que está sucediendo en la colonia es el proceso recurrente de fusión de predios ya sea para ampliar jardines o para construir grandes residencias. En la figura 72 se grafica su ubicación, y que también puede ser consultado el Anexo D.



Figura 72. Grandes predios actuales (Sánchez de Carmona)

Arquitectura

Las obras de arquitectura moderna se inician en Las Lomas prácticamente hasta la cuarta década y tiene gran pujanza a partir de mediados de los cuarenta, principalmente en la zona de Palmas.

En los años veinte el arquitecto Cuevas preocupado por la calidad de los proyectos organizó un concurso para la *casa modelo*, ganado por el arquitecto Greenham que además del premio en metálico recibió un terreno de 1350m² ubicado en la Reforma, con la condicionante de que en el construyera el proyecto ganador. (Anuario 1922-1923) Las características principales del proyecto ganador

retoma muchas tendencias de construcción, entre ellas el uso de cantera labrada en marcos de puertas y ventas, y que el jurado había recomendado como único comentario al proyecto ganador pues el uso de este material permite que el proyecto incluya algún elemento *mexicano*.

Este proyecto de construcción permitió obras notables como la que se encuentra en la esquina de Explanada y Sierra Nevada, la casa de Adamo Boari y que según testimonio del arquitecto Ortiz Macedo asegura haber visto los planos. En los cuarentas se distinguen también las casas de Carlos Lazo, una en Sierra Leona de trazo orgánico, semienterrada; y otra, en Monte Everest desgraciadamente demolida. Además se distinguen las propiedades del arquitecto Del Moral en Monte Altai y las de Mario Pani en Alpes y Explanada. Estas últimas no son unifamiliares como exigía la colonia. La última obra recién demolida fue la Gasolinera del arquitecto Kaspé en la calle de Pedregal, proyecto que tiene gran oposición de los vecinos y que ha evolucionado de la torre del arquitecto Koolhaas de más de setenta pisos al proyecto de González de León de 25 pisos. El Plan Parcial solo permite siete pisos de altura, pero los promotores ganaron un amparo que les autoriza rebasar la altura.

El *Colonial Californiano* no es un estilo predominante como lo fue en Polanco. En Reforma y Explanada se construyó, en opinión de muchos, la primera casa Colonial Californiana, trazada por el arquitecto Hermann que había vivido en California. Lo que predominó en aquellos años fue otro modelo también popularizado en California que era el *Spanish Style*, casas de un piso, con techo de teja árabe de dos aguas, herrerías en puertas y ventanas con aplanado rústico y pintadas de blanco. En este estilo se destacó el ingeniero Buenrostro que construía con buena calidad.

Después de 1945 cuando se abrió la parte alta de la colonia y la zona de Palmas, construyeron obras contemporáneas los arquitectos más famosos de los años cincuenta: Francisco Artigas, González Reyna, Vladimir Kaspé, Sordo Madaleno, Augusto Álvarez, González Rul, Robina y Ortiz Monasterio, Torres y Velázquez y Zabłudovsky. En los años siguientes hicieron obra también importante Antonio Attolini, Agustín Hernández, De la Mora, Enrique Landa, Héctor Mestre,

Rosen, Rosell y Carrasco, y más recientemente Ricardo Legorreta, Carlos Mijares, Norten, entre otros.

Los grandes árboles en las banquetas y las bardas vegetales, hacen que la arquitectura cuente poco en el paisaje urbano. Lo único que cada vez tiene más presencia son las grandes bardas aplanadas de colores fuertes que desentonan con el carácter de la colonia. En el anexo se relacionan las obras principales hechas de 1940 a 2009.

7 ANÁLISIS DE CASOS ANÁLOGOS

Existieron durante la época en que se desarrolló Las Lomas varios desarrollos en el país y en el extranjero con planteamientos semejantes y que en el transcurso del tiempo se han conservado y transformado de diferente forma lo cual se considera interesante revisar para contrastar el análisis que se hace en este trabajo.

Beverly Hills en California fue en su época un paradigma, Riverside en Chicago, pionero en el trazo de calles onduladas y arboladas, al igual que Palos Verdes proyectos de los Olmsted, Clapham en Londres, La colonia El Imparcial en Tacuba con casas aisladas rodeadas de jardín. EL Pedregal de San Angel con sus particularidades desarrollado casi al mismo tiempo que la segunda etapa de Las Lomas y proyectos de Unwin que proyectó la primera Ciudad Jardin en Inglaterra en Brasil.

Con este panorama Las Lomas se singulariza y se valoran sus características particulares.

7.1 Beverly Hills

Dentro de los suburbios residenciales estadounidenses, el de Beverly Hills destacado en particular por el *glamour* de estar asociado con la industria cinematográfica Hollywoodense y en especial por la residencia de muchos de los artistas famosos del inicio del cine. (Fishman 1977) Una nueva forma de vida, con alta calidad ambiental se relacionaba con conjuntos de baja densidad, con casas unifamiliares rodeadas de jardín separadas del centro de la ciudad, de su contaminación, inseguridad, etcétera. Las Lomas de Chapultepec se apoyó en estos planteamientos destacando la importancia de amplios jardines, señalando que era la forma *moderna* de vivir.

Beverly Hills antecede a Las Lomas poco más de diez años y tuvo un desarrollo lento con etapas bien diferenciadas. Se inicia en 1906-1907 cuando los accionistas que habían comprado grandes extensiones de terreno entre Los

Ángeles y Santa Mónica, descubrieron que no había el petróleo que buscaban en sus perforaciones decidiendo reenfocar su negocio a los bienes raíces. La *Amalgamated Oil Company* se convirtió en *Rodeo Land and Water Company*. (Fishman 1977)

Beverly Hills está compuesto por varias secciones. La inicial y más característica es el área residencial entre Santa Mónica Boulevard y Sunset Dr. Donde el arquitecto de Nueva York, Wilbur Cook, trazó unas transversales de forma curva imprimiéndole una identidad que todavía conserva. Calles muy anchas con amplias banquetas y lotes grandes que conseguían un conjunto de muy baja densidad. Inicialmente era una zona árida remediándolo con plantado de árboles y palmeras en las banquetas. Algunas de ellas tienen en la actualidad palmeras de gran altura que le dan una imagen particular.

El conjunto se amplía hacia las montañas formando la sección llamada Hillside y en 1957 fraccionando una gran propiedad contigua se formó Trousdale Estates donde vivieron grandes personalidades. Una tercera sección es el área hacia el sur, urbanizándose con un trazo convencional reticular teniendo como eje Wilshire avenue que corre hasta llegar al centro de los Ángeles. Al unirse el trazo con Santa Mónica boulevard y la primera sección antes descrita se forma un triángulo que luego se cargó de negocios incluso de industrias.

Los folletos de promoción inmobiliaria de 1920 lo describían como *exclusivamente residencial*. Seguramente el periodo de *la depresión* influyó en su desarrollo pues ya en 1934 se reportaban que existían 5035 construcciones de vivienda y 295 comercios y negocios.

La sección inicial, así como la sección de Hillside y Trousdale Estates que constituyen mas del 60% de la Beverly Hills actual se mantienen como exclusivamente residenciales con excepción de unas escuelas y de un hotel que se construyó al centro sobre Sunset boulevard desde 1912 que fue el centro del *glamour* del conjunto, lugar de residencia de algunos personajes y de asistencia frecuente de artistas renombrados de los inicios del cine. El hotel ha tenido varios períodos, remodelaciones y ampliaciones, pero aun hoy en día es uno de los sitios mas sofisticados de la ciudad.

La construcción de un hotel al inicio de de operaciones inmobiliarias fue una práctica común en Estados Unidos. Los suburbios de la ciudad de Chicago desarrollados a lo largo de los ferrocarriles a Milwaukee, Evanston o River Forest que promovidos como fraccionamientos campestres construían al inicio hoteles para visitantes de fines de semana o eventos. El de Beverly Hills fue un elemento central en consolidar su prestigio. Es interesante observar que en el caso de Las Lomas uno de las primeras construcciones fue el gran salón de reunión la *Swástica* (1923), ahora restaurante Loma Linda, lugar donde se llevaban a cabo numerosas reuniones sociales. El Boletín promocional de Las Lomas señalaba a las barrancas como lugares ideales para días de campo.

La sección sur de la ciudad de Beverly Hills, que por muchos años se mantuvo autónoma de Los Ángeles, fue también de vivienda pero en esta se fue intercalando el comercio, los teatros, oficinas, etcétera. Durante la época de la gran depresión se realizó una gran campaña a favor de la actividad comercial a lo largo de las calles, promoviendo los grandes aparadores que en aquella época caracterizaban Nueva York. La principal calle comercial fue Wilshire boulevard y las formadas por el llamado triángulo de negocios entre Santa Mónica boulevard, Wilshire y Rodeo avenue. En los años veintes el desarrollador W. Ross observó que la gente estaba abandonando el centro de Los Ángeles hacia las colinas del oeste y tuvo la idea de mover las grandes tiendas a donde los clientes se habían desplazado. (Fishman 1977:171) Ross compro 18 acres (7.2 hectáreas) a lo largo de Wilshire Blvd. y lo llamó Wilshire boulevard Center. Hasta 1950, dice la crónica, todavía se podían encontrar Bungalows intercalados con comercios.

No fue sino hasta el período de la postguerra cuando Beverly Hills tuvo un gran despegue iniciado por la construcción del gran hotel Milton y de la reconocida tienda Robinsons.

En la primera sección, la trazada por Cook en 1907, tiene calles con diferentes secciones y están sembradas con diferente tipo de vegetación mostrando una variedad importante.

Beverly Dr. y Canon Dr. son de las transversales al centro del conjunto que rematan en el parque sobre Sunset boulevard y que tienen un arroyo del orden de

18 metros y banquetas de 4.5 metros de cada lado. Rodeo Dr. que es paralela a estas tiene un pequeño camellón de 1.8 metros, dos arroyos de 9 metros y banquetas de la misma amplitud. Las transversales a Santa Mónica boulevard son un poco mas estrechas, todas las manzanas tienen al centro una calle de servicio de seis metros de arroyo. El conjunto se separa de Santa Mónica boulevard con una pequeña manzana destinada a un parque, donde se ubican un par de iglesias. Existe desde el inicio una escuela al centro del conjunto, en una manzana residencial. Hay otras instituciones educativas en los bordes de la zona. El hotel es la única otra construcción diferente a las residencias.

El desarrollo se empezó a desarrollar sobre el área de las colinas. Se llama esta sección Hillside. En esta parte las calles no tienen una geometría rigurosa pues la topografía es muy accidentada e inicialmente fue sitio de grandes propiedades que con el tiempo se fueron fraccionando. En 1955 se fraccionó una propiedad en el lado este, formándose el área que se llama Trousdale Estates, lugar de residencia de personalidades como el Presidente Nixon. (Wanamaker 2006), (Banham 2001), (Kostov 1991), (Fogelson 1993) y (Scott Allen 1993)

La figura 62 detalla siete diferentes áreas residenciales, una unifamiliar, seis multifamiliares, siete comerciales y cinco de uso de gobierno. Se permiten excepcionalmente bajo permiso especial; clubs, instituciones educativas, museos e instituciones religiosas.

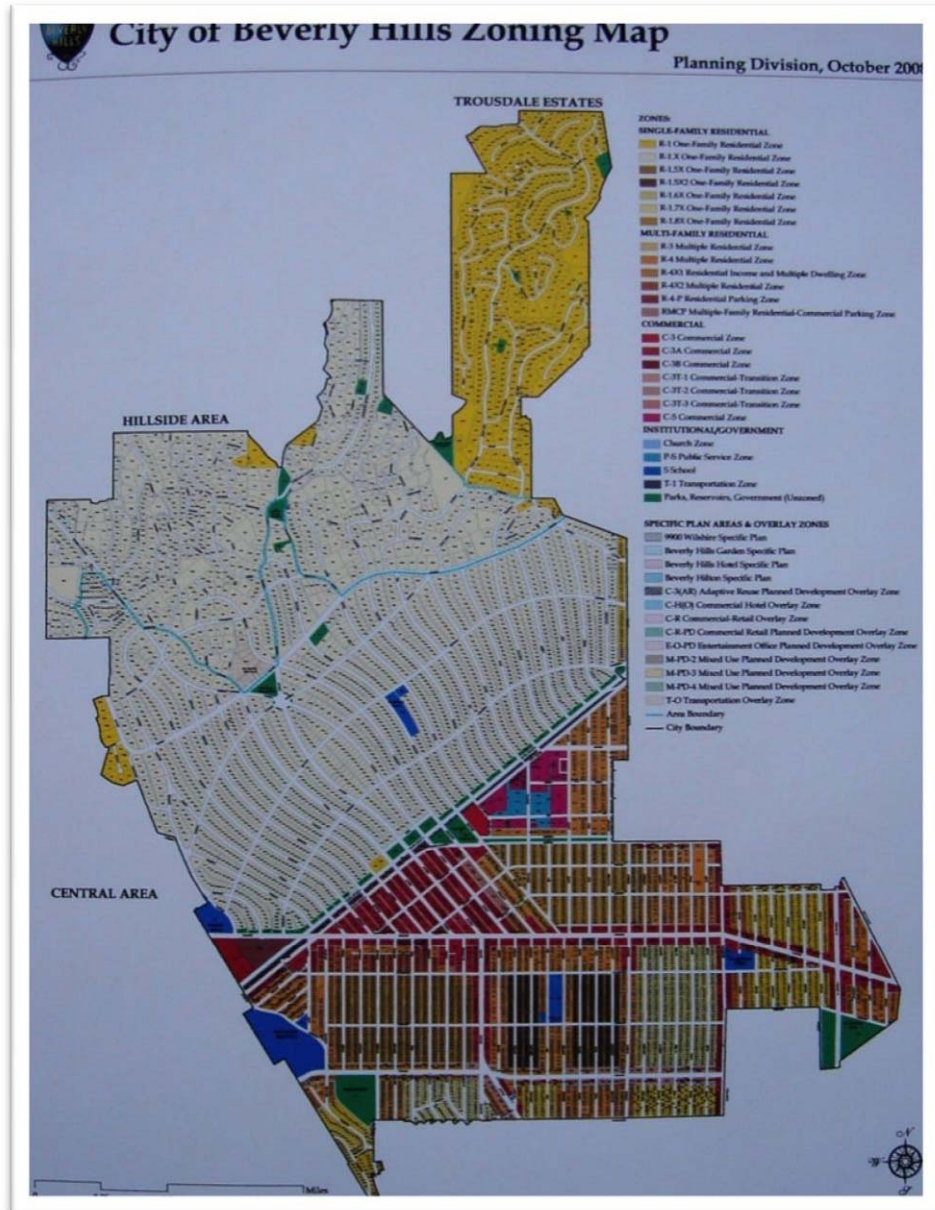


Figura 73. Plano de Zonificación de Beverly Hills en 2009 (www.beverlyhills.org)

Beverly Hills está constituido por varias secciones como se puede observar en el plano. Al centro, el trazo con líneas curvas corresponde a la parte inicial. Sobre ella la parte de las colinas *Hillside Área*. Arriba, a la derecha la ampliación de los cincuenta, Trousedale Estates. Abajo, con trazo ortogonal el área de usos mixtos, la mayor parte de vivienda, con lotes menores y en la unión con el área inicial, formando el *Triangulo de negocios*.

Lo cruzan dos avenidas principales: de oriente a poniente Wilshire boulevard y en diagonal Santa Mónica boulevard. Paralela a esta última Sunset boulevard que divide la zona de las colinas con un trazo irregular y el área inicial diseñada por Cook.

La población creció de 620 personas en 1920 a 5000 en 1924, para el año de 1930 alcanza los 17300 habitantes, la tendencia se mantiene estable una década; en 1960 llega a los 16823 habitantes, estabilizándose esta cifra por 50 años, pues es hasta el año 2006 cuando tenía 34980 habitantes en una superficie de 14.7 km².



Figura 74. Sunset boulevard en 1938 (Wanamaker 2006) Esta avenida recuerda la avenida del Castillo, hoy Periférico, con camellón central para paseo en caballo.



Figura 75. *Bungalow* en Beverly Hills. Últimos *bungalows* en 1951 en el *Triángulo de Negocios* convertido en comercial a partir de esa fecha. En Las Lomas todavía existe uno muy semejante en Prado Sur 535



Figura 76. Beverly Drive. Calle comercial en 1946. Con semejanza a la zona comercial de Prado Norte



Figura 77. Wilshire y Santa Mónica boulevard en 1935 (Wanamaker 2006)
 Parte baja de viviendas y la zona comercial empezando a poblarse



Figura 78. El hotel sobre Sunset boulevard foto del año 1972 (Wanamaker 2006)
 La colonia se inicia con el Hotel, lugar de reunión en su restaurante y salones.
 En Las Lomas el Salón la Swástica se hizo también desde el primer momento,
 apoyando la promoción de la colonia como lugar de paseo.

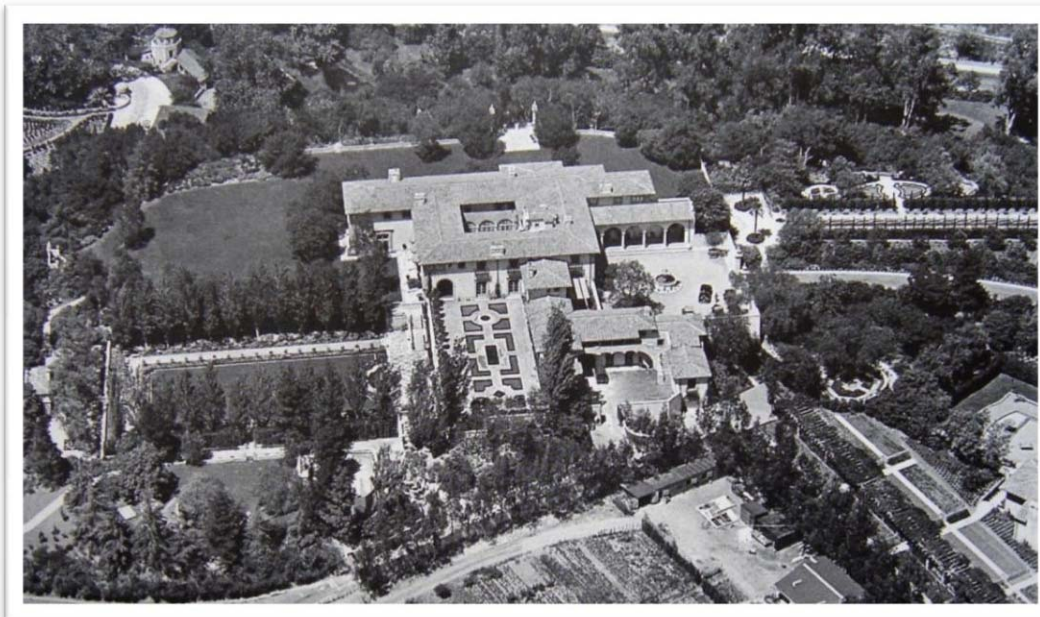


Figura 79. Casa del actor Harold Lloyd terminada en 1928 (Wanamaker 2006)

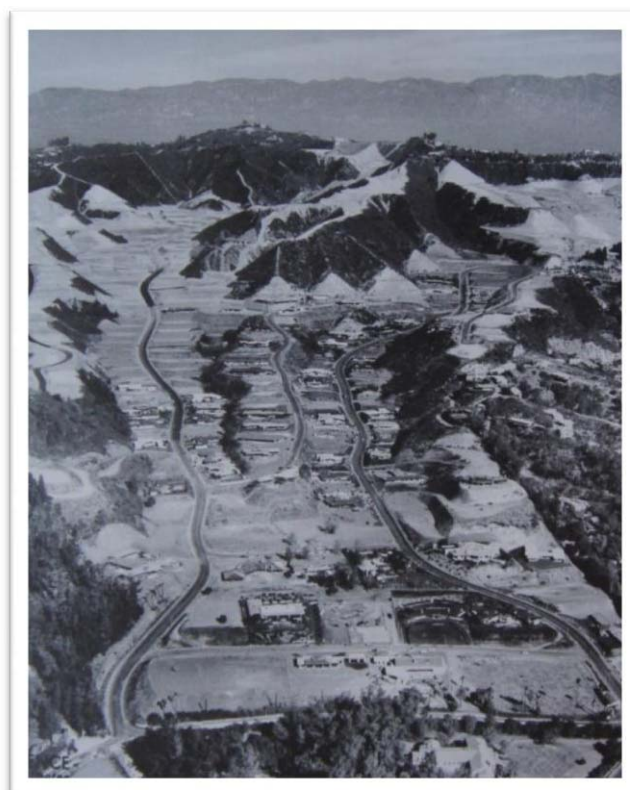


Figura 80. Trousdale Estates en 1958 (Wanamaker 2006)
Ampliación de Beverly Hills sobre las colinas



Figura 81. Beverwill y Olympic Avenue en 1933(Wanamaker 2006)

Corresponden a la segunda área desarrollada en la zona plana. En esta zona los terrenos eran más chicos, se permitían en ciertas zonas departamentos así como oficinas, comercios y edificios administrativos. Existe una cierta correspondencia con Polanco.

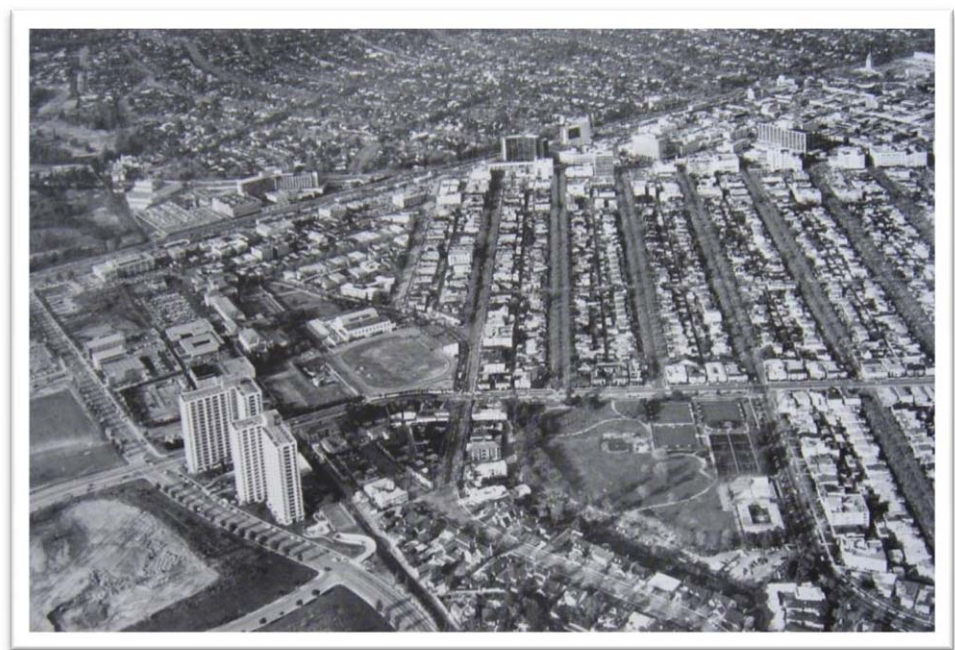


Figura 82.Olimpyc Avenue en 1967(Wanamaker 2006)

La zona habitacional baja y al otro lado de la diagonal Santa Mónica boulevard, la zona residencial inicial con calles curvas. En medio, la zona llamada *el Triángulo*, donde se encuentran comercios y oficinas.



Figura 83. Calles transversal a Wilshire Avenue en la zona baja (Wanamaker 2006)



Figura 84. Beverly Drive (Sánchez de Carmona 2009)

El crecimiento de las palmeras constituye la imagen que se asocia a Beverly Hills, así como la suavidad de su curvatura, la amplitud de arroyos y banquetas jardinadas y todavía en algunos casos la ausencia de bardas.



Figura 85. Burton Way (Sánchez de Carmona 2009)

Bardas

En la zona pueden observarse pocas casas que se mantienen aún sin bardas, aún y cuando un buen número de propiedades tienen rejas con poca altura y generalmente transparentes; la mayoría tiene grandes bardas verdes, de por lo menos tres y cuatro metros con plantas y enredaderas.

En las fotografías de la figura 86 predomina un estilo ecléctico deficientemente copiado en México, algunas en el *colonial californiano* aunque sin decoración exuberante.

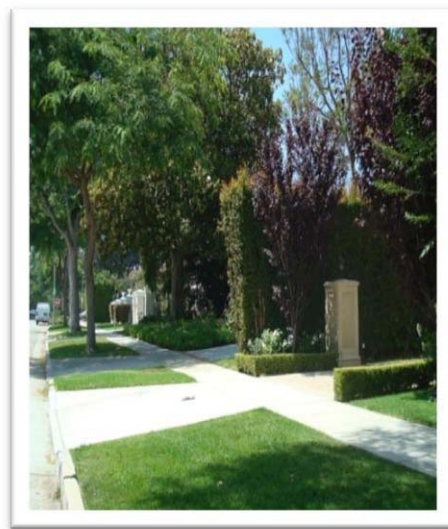
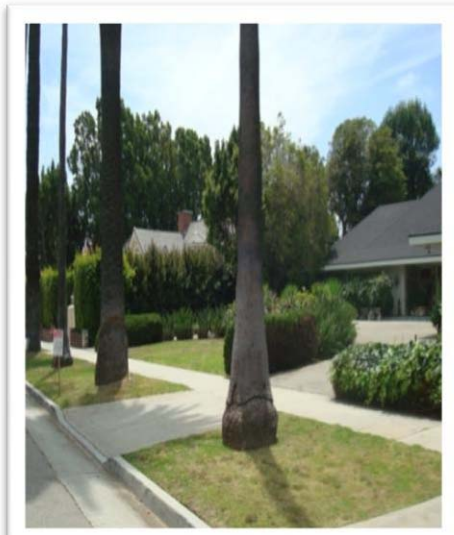


Figura 86. Bardas de diferentes tipos y alturas

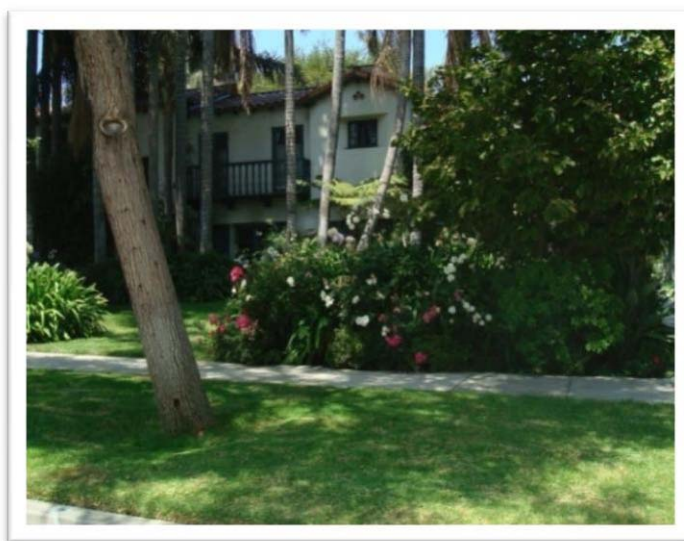


Figura 87. Casas actuales en Beverly Hills(fotos autor 2010)



Figura 88. Escuela parroquial Beverly Hills (fotos autor 2010)

Riverside, Illinois

El análisis de este caso es en especial relevante, por ser el primer conjunto diseñado por Olmsted que implantó un modelo para el gran movimiento de suburbios en Estados Unidos. (Fishman 1977) (Hayden 2003).



Figura 89.Calle actual en Riverside
(goggle Earth)

En 1836 el entonces llamado Aux Plaines, acogió a la familia Forbes, en sus *serenas riberas del río y bellas áreas boscosas*, aunque otras familias llegaron el desarrollo de 1840 a 1868 fue mínimo. En 1869 Emery E. Childs formó la compañía desarrolladora Riverside con el objetivo “de formar una villa (village) perfecta en una localización perfecta”. Desde 1863 servía en la zona el FFCC Chicago, Burlington, Quincy.

La compañía escogió a Frederick Law Olmsted para asumir funciones municipales. En 1875 se solicitó al condado autorización para diseñar una *comunidad rural dormitorio* la población de Riverside que incluía además una

plaza localizada junto a la estación del ferrocarril y muchos parques triangulares en las intersecciones de las calles. El proyecto se reforzó en 1895 con un club de golf, un palacio municipal (Riverside Township Hall) y una estación de tren en 1901, conformado además por casas diseñadas por Wright, Burham, Sullivan, Le Baron, entre otros.

Su mayor crecimiento fue de 1920 a 1930. En el año de 1940 tenía una población de 7935 habitantes, para el año de 1960 se había desarrollado por completo, alcanzó un pico en 1970 de 10357 habitantes, disminuyendo a 8500 en la década de los noventas.

A lo largo de 130 años, Riverside maduró como una bella y vibrante población en el bosque. El trazo de Olmsted se conserva, sus avenidas arboladas (parkways), sus (gas-light street lanterns) farolas de gas, la condujeron a lograr ser designada National Historic Landmark el año de 1970.



Figura 90. Casas de Riverside (google earth)



Figura 91.-Parques y calle Riverside

En el año de 2009 la zona tenía 8895 habitantes y una superficie de 5.1 km². El costo promedio las casas se valuaba en \$510,000 dólares, como referencia en el año de 1929 una casa de tres recámaras, uno y medio baños se cotizaba en \$395,000 dólares; por su parte, en el área de Beverly Hills el promedio era de \$2,230,000 dólares), localizada a nueve millas del centro de Chicago, contaba con cuatro escuelas, una secundaria y una High School.

El estacionamiento en las calles está limitado, en la mayoría de las calles solo se permite sobre una acera, se prohíbe totalmente de las dos a las seis de la mañana, para estacionar el coche tiene que estar registrado e identificarlo con una calcomanía. Para los habitantes de condominios hay cuatro lotes, los permisos de estacionamiento se otorgan trimestralmente conforme a una lista y tiempo de espera de seis meses aproximadamente. Hay también dos estacionamientos para commuters.

En la zona existe una política llamada *Siendo Verde* Being Green, que promueve prácticas de sustentabilidad, preservación y conservación; ahorro de energía y agua, reciclamiento de basura, deposito de medicinas caducas, entre otras.

Las Ordenanzas de Zonificación se aplican para:

- A.-Promover la salud pública, seguridad, conveniencia, confort y el bienestar general.
- B.- Garantizar la iluminación, habrá que identificar la ventilación, el espacio abierto para prevenir daños por fuego y otros peligros.
- C.- Conservar el valor catastral de la tierra y las construcciones.
- D.-Disminuir o evitar congestionamiento en las calles.
- E.- Asegurar y facilitar la preservación de sitios, áreas, y estructuras de valor histórico, arquitectónico y estético.
- F.- Limitar la altura y la cantidad de las construcciones.
- G.-Regular lineamientos y límites de las construcciones.
- H.- Regular los límites y la intensidad de uso, establecer las áreas libres.
- I.- Clasificar, regular y restringir la localización de comercios e industrias y designar áreas de uso específico.

- N.-Definir multas por infringir la normatividad.

Establece cinco tipos de Zonas Residenciales: R1 AA Unifamiliar, R1 Unifamiliar, R2 Hasta dos familias, R3 Residencial Mixto, R4 Residencial mixto y oficinas, y desde oficinas: B1 Oficinas, B2 Oficinas centrales.

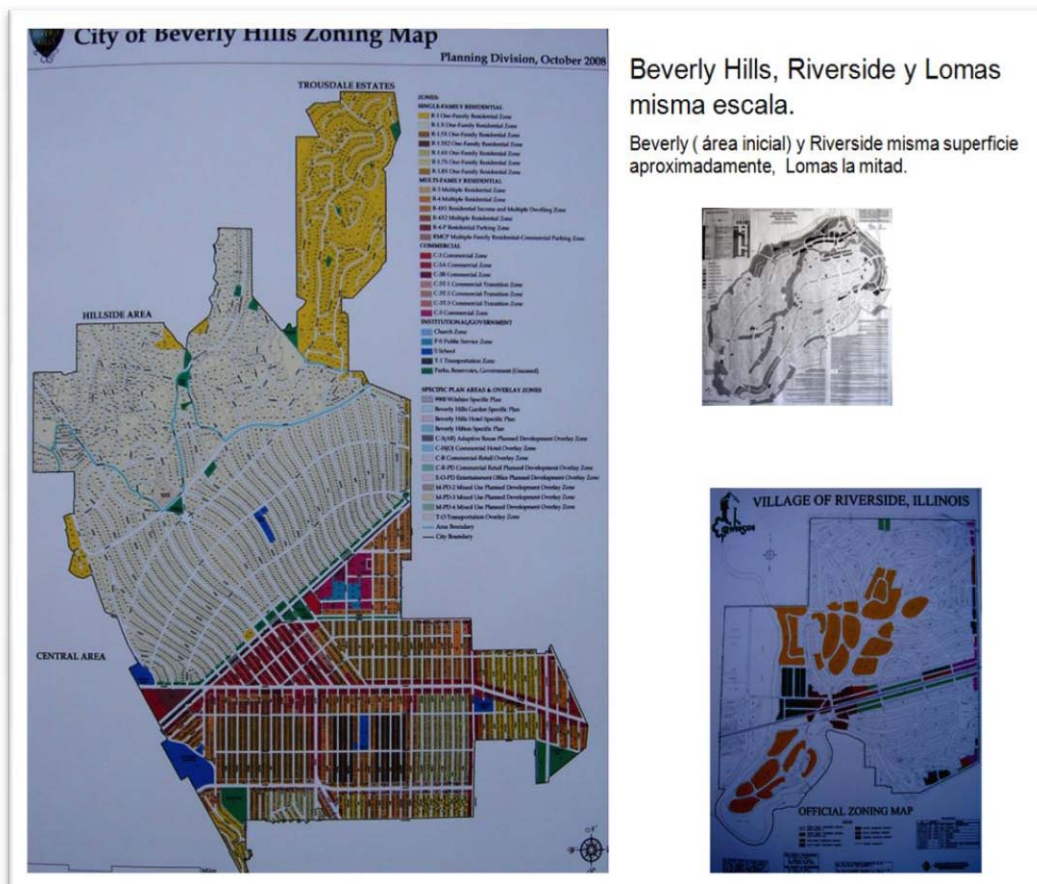


Figura 92. Planos a la misma escala de Beverly Hills, Riverside y Las Lomas. (Sánchez de Carmona)

La comparación mas adecuada sería solo con el área inicial de Beverly Hills, que es la parte central con el trazo de calles onduladas.

De otra forma al de Las Lomas habría que añadirle Bosques de Las Lomas y Polanco.

Santa Mónica boulevard es casi como el Periférico que cruza la zona.

Palos Verdes, California

Es interesante revisar el caso de Palos Verdes pues se conoce una reglamentación inicial semejante a las de Las Lomas.

Fue una iniciativa de E. G. Lewis. Un promotor visionario que compró una parte del rancho Vanderlip, aproximadamente 3200 acres, transferidos a un fideicomiso conocido como Palos Verdes Trust Indenture. En este instrumento se contemplaba una Asociación de Hogares para definir propósitos, planos, usos de suelo y sus respectivas restricciones. (Scott- Allen 1993) (Banham 2001)(Fogelson 1993)

En el año 2000 la zona tenía 13340 habitantes, 6.67 habitantes por casa, en una extensión territorial de 419.3 km². Se calcula que aproximadamente los ingresos percibidos por cada casa oscilaban entre los \$123,524 dólares.

En 1923 se construyó la Venta Inn, una zona residencial con comercios concentrados en la Plaza Málaga. Con un Art Jury que tiene que aprobar proyectos de construcción, bardas, banquetas, etcétera. Todas tienen techo de teja y son de estilo mediterráneo. Cuenta con instalaciones ecuestres, dos escuelas y una high school.

En la asociación de colonos cada propietario tiene un voto en la reunión anual donde se elige un director. Una de las primeras decisiones fue separar 800 acres para uso público.

En estas 800 acres se construyeron un club de golf, una alberca y varios parques, esta área incluía cuatro millas de costa.

La lotificación se encargó a los hermanos Olmsted y a Harry Cheney. Quien se incorporó al proyecto hasta 1940 desde cuando se recibió apoyo municipal para el mantenimiento de calles y parques. Después de un arranque importante la venta de lotes decayó en 1929, a raíz de los efectos de la crisis económica. En 1940 se transfirió la propiedad del parque y del club al estado como estrategia financiera para dejar de pagar impuestos.

Las restricciones del tipo de arquitectura y de costo mínimo, se mantienen descritas en las escrituras.

A continuación se mencionan algunas de estas restricciones:

- Cada construcción esta zonificada para ciertos usos. Los lotes no pueden reducirse (subdividirse).
- No se permiten bardas, escaleras, calzadas, cubiertas, albercas sin ser aprobados por el comité (Art Jury).
- No se permiten letreros, ni se puede pintar sin estar aprobado el color.
- La jardinería debe estar lista 90 días antes de la terminación de la obra.
- Toda alteración y obras de mantenimiento deben ser previamente aprobadas por el comité.
- Se prohíben todo tipo de animales con excepción de perros y gatos
- Restricciones de 4.5 metros hacia las colindancias y de frente
- No se puede construir más del 70% del área

7.4 Colonia El Imparcial

A finales del siglo XIX se comenzaron a fraccionar ranchos y haciendas para construir *zonas campestres* con quintas de verano, viviendas para sectores *medianamente acomodados*, además de casas para obreros en esas zonas. Las colonias que se fundaron en el espacio correspondiente a Azcapotzalco fueron Legaria, San Álvaro, El Imparcial, Ángel Zimbrón, Aldana y Popotla. (Quiroz 2010)

El fraccionamiento en torno al cual giró la promoción urbana de Azcapotzalco fue, según el folleto publicitario fechado en 1907, fue la colonia Imparcial. Los lineamientos que debían seguirse para construir en esta zona eran los siguientes:

- La construcción la hace el interesado completamente a su gusto y solo tiene por condiciones sujetar el proyecto de fachada a la aprobación de la empresa, con el objeto que esta sea del mismo estilo de las que existen actualmente,
- Dejar un jardín al frente de 15 metros y hacer la construcción aisladas en medio de lote.

Estas condiciones favorecieron considerablemente la estética de las fachadas de las casas, además de que contribuyó a la higiene de ella, porque recibía aire y luz por los cuatro costados

Rafael Reyes Spindola fundó la colonia en 1904. El fraccionamiento se conformó a lo largo de la calzada a Azcapotzalco, donde se construyeron casas tipo chalets. Más tarde se edificaron Clavería y Zimbrón al poniente y al oriente respectivamente. Julio Sesto indica en su trabajo *El México de Porfirio Díaz*, que en 1910 la colonia El Imparcial ocupaba el quinto lugar de los fraccionamientos distinguidos en el Distrito Federal después de las colonias Juárez, Roma, Condesa de Miravalle y Cuauhtémoc.

7.5 Pedregal de San Ángel

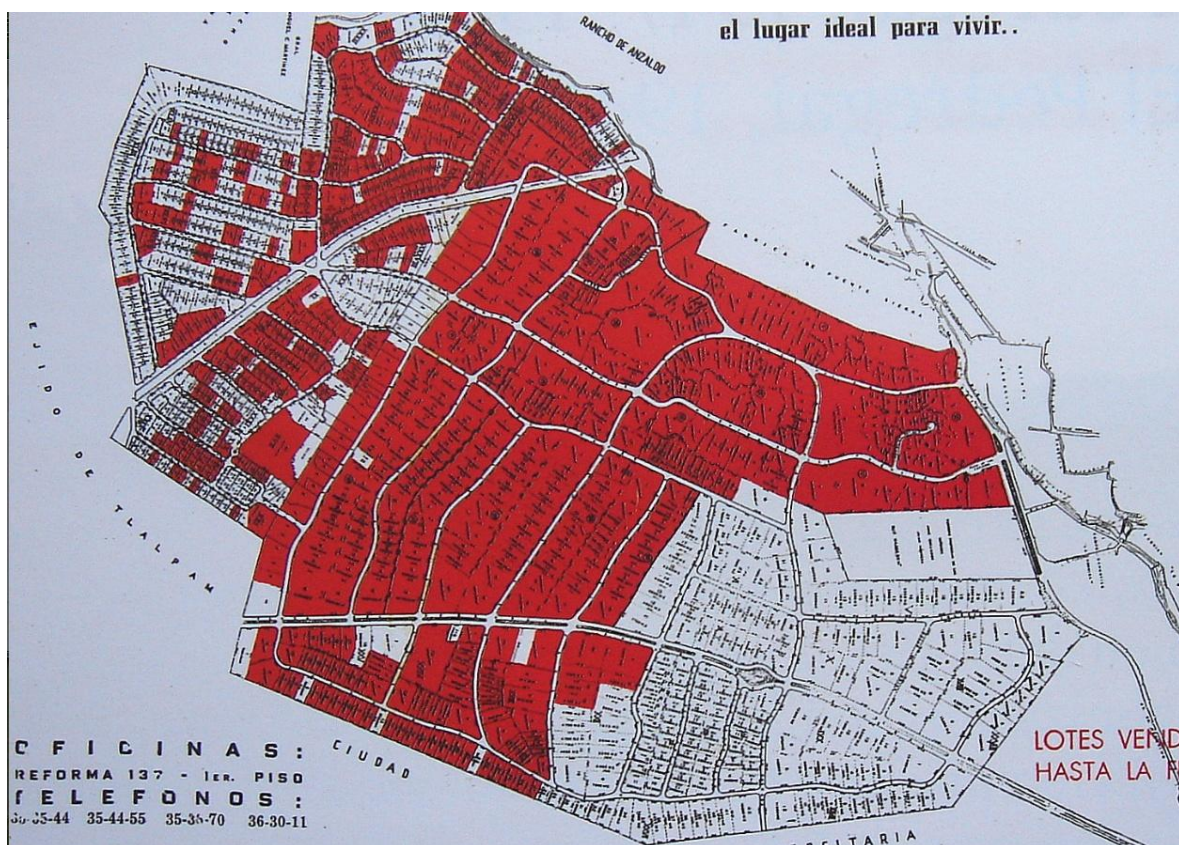


Figura 93. Plano Pedregal de San Ángel 1950

El Pedregal era un *mal país* que por sus condiciones estaba aislado de las áreas urbanizadas del sur. Aunque estaba contiguo a Ciudad Universitaria sólo compartían el acceso por Insurgentes que no hacía mucho tiempo se había prolongado a Tlalpan y la carretera a Cuernavaca. El acceso estaba

complementado por la Avenida Revolución y la subida a Contreras. Cuando se construyó el Periférico bordeando el fraccionamiento, se habilitaron varios accesos y lo vinculó con otros desarrollos al poniente de esta vialidad.

Barragán ideó el Pedregal en 1946 con Luis Alberto Bustamante. Empezó a vender lotes en 1948. El primer cliente fue el licenciado Prieto López a quien le vendió 15,000 m² a \$8.00 el m². Barragán ideó el fraccionamiento antes de que se anunciara la construcción de ciudad universitaria y de que se terminara Insurgentes. Curiosamente coincide también con Las Lomas, cuando Contreras había promovido en los veinte la construcción de la ciudad universitaria en terrenos de la Chapultepec Heights. Contreras participó también en el Pedregal haciendo el trazo de las calles. (Pérez, Apilon 2004)

Barragán inicia negociando con el Lic. Casas Alemán un permiso para hacer un fraccionamiento *campestre* con lotes mínimos de 10000m² en un conjunto cerrado controlando el acceso con *puertas*, famosas por la participación de Matías Goeritz. Al iniciar su gestión Uruchurtu impuso una multa por iniciar ventas sin permisos y no respetando el lote mínimo. Barragán se niega a pagar la multa y entonces pasa el control del mismo a SOMEX y es cuando Uruchurtu cancela la idea de tener accesos controlados.

En 1951 se vendían parcelas de 2000 m² entre \$18.00 y \$22.00 el m² y después del pago de la multa los lotes mínimos fueron de 1000m², ofertándolos entre \$25.00 y \$35.00 el m².

En 1954 y 1955 se separa Barragán del negocio al modificarse sustancialmente su idea inicial.

Los costos en el Pedregal eran muy inferiores a otros desarrollos en la ciudad, lo que en consecuencia se adquirieron grandes superficies para residencias, tanto para políticos como para empresarios que hacían jugosos negocios en época de Alemán. Como fue el caso de López Mateos, que vivía en el límite, Díaz Ordaz fue residente, los hijos de Ruiz Cortines y Echeverría, así como Gil Preciado, Campillo Saenz, Bravo Ahuja, el grupo de los cuarenta, empresarios prominentes: Trouyet, Quintana, artistas como Libertad Lamarque, Julio Alemán, Irma Serrano, Carmen Salinas, Marga López y Silvia Pinal.

El costo del terreno empezó a subir al tener más aceptación el fraccionamiento promovido ampliamente en la televisión que en esos años iniciaba (Pérez, Apilon 2004)

1947 \$8 m ² terreno 15000m ²
1951 \$18 a \$22 m ²
1951 \$25 y \$35 m ² lotes de 2000m ²
1953 \$60 y \$70 m ² lotes de 1000 m ²
1954 \$75 m ²
1955 \$85 m ²
1956 \$115m ² terreno 1265

Cuadro 5. Pérez, Apilon 2004: 193

De 56 casos de casas hechas en el Pedregal de 1947 a 1968 presentados en el libro de Pérez-Méndez, 18% eran en terrenos entre 5000 y 15000m², 16% entre 2500 y 5000m², 24% entre 1500 y 2500m², 28% entre 800 y 1500m² y 14% entre 750 y 800m².

Barragán y Cetto proponen la normatividad del fraccionamiento; exigen techos planos en terraza, prohibiendo explícitamente la teja, se pedía armonización con materiales del lugar, piedra volcánica sin excluir materiales modernos; cristal, acero, concreto, madera. Prohíben bardas de alambre, tendederos y tinacos a la vista.

El concepto de casas aisladas en grandes lotes que pretendían, fue violado desde el inicio por ellos mismos, al adosar las construcciones a las colindancias como fue el caso de la casa Prieto López proyectada por Barragán. En 1951 se vendían parcelas de 2000 m², después del pago de la multa fueron de 1000m²

El centro comercial Perisur transformó la zona y el Pedregal terminó con su aislamiento. En el Pedregal los terrenos eran más grandes que las Lomas y por tanto se han subdividido más. Desde el inicio, se autorizó para las primeras casas promocionales lotes de 750m². En el libro de Pérez-Méndez se da cuenta de varias casas en el mismo lote como fue el caso de la promoción de seis casas de

Attolini en 1961 o las dos casas que hizo el arquitecto Buendía en la calle de mismo lote Farallón.

La situación actual de ambos fraccionamientos tienen puntos en común. El proyecto de áreas exclusivamente residenciales se transformaron en zonas con oficinas, comercios y escuelas y los grandes lotes se han subdividido extensamente. El precio de las propiedades se mantiene altos, dentro de los mayores de la ciudad.

En las tablas que se anexan, las tres primeras columnas son datos de la oferta y las cuatro últimas son estimaciones, considerando que la construcción tiene un valor de \$12000 m² para restarlo al valor total y así tener idea del costo por metro cuadrado. La última columna es un dato suponiendo que se compra la propiedad por el terreno sin considerar la construcción, situación que es frecuente de quienes quieren construir casa nueva.

En algunos casos, resultado del análisis, dan precios excesivamente bajos para el terreno, lo que hace suponer que se vende sin valorizar la construcción. Teniendo esto en consideración el precio del terreno en las Lomas en 1980 estaba entre \$12000 y \$15000 m² siendo en 2009 ligeramente más bajo. En el Pedregal en 2008 era de \$8000 y \$10000 m² y en 2009 también bajo un poco.

De los casos presentados es notable la forma como se ha conservado Riverside, diseñado por Olmsted a mediados del XIX, en las afueras de Chicago. Una asociación vecinal muy estricta ha logrado conservar casi intacto el proyecto inicial. Se ha transformado en las orillas permitiendo en una franja conjuntos departamentales. En el extremo poniente perdió una franja que inicialmente se destinaba a conservar como parque el cauce de un arroyo para ocuparlo en equipamiento. El paisaje urbano en general se conserva gracias a una estricta reglamentación de prohibir el estacionamiento en las calles. Beverly Hills creció primero hacia las montañas y después hacia la parte plana, variando su diseño inicial de calles onduladas. Las casas presentan en la actualidad bardas de todos tipos. El proyecto original de casas con prados sin bardas a la calle se conserva en contados casos. La mayor parte tienen bardas más o menos cerradas predominando una cierta transparencia pero en ocasiones son bardas altas de

enredaderas hoy plantas de más de tres metros de altura cerrando totalmente la vista al interior

Pedregal se ha transformado totalmente. Se dio un primer cambio del proyecto de Barragán de grandes bardas de piedra, en tramos abiertas con rejas para ver los jardines a la época de casas de Artigas y otros arquitectos de proyectos espectaculares con bardas transparentes que hacían lucir las obras. Con el tiempo los grandes lotes iniciales se subdividieron, volvieron las grandes bardas y se ha transformado el fraccionamiento exclusivamente residencial, en predios destinados a escuelas y otros usos.

7.6 Clapham

Resulta interesante terminar el capítulo con un reportaje reciente del barrio de Clapham en Londres considerado raíz de recientes disturbios. Clapham fue un pequeño pueblo en las afueras de Londres a comienzos del siglo XVIII donde sitúa Fishman uno de los orígenes del proceso de transformación del cambio de vivir en el centro de la ciudad a la periferia. En su texto (Fishman 1977) documenta la tendencia de las élites inglesas de dejar sus casas del centro de la ciudad para sus oficinas y sacar a sus familias a una vida más sana. Clapham fue uno de esos lugares donde se asentaron personajes de la vida financiera y moralistas donde en torno a un common edificaron sus casas iniciando *las casas en el parque*.

Clapham actualmente es un barrio de moda por su variedad étnica. En una nota del Periódico El País, a raíz de los focos de los conflictos recientes en Inglaterra lo describe como:

En este barrio de 65,000 habitantes donde conviven inmigrantes de África, países caribeños y Sudamérica, además de australianos, y norteamericanos. Si antes era un barrio degradado y humilde, en los últimos años ha experimentado una evolución social y económica. Atraídos por el animado ambiente musical y por su vida nocturna, allí se han mudado muchos estudiantes. El barrio se ha puesto de moda, revalorizando mucho su imagen entre profesionales de clase media.

7.7 Urbanismo en Brasil

En esta revisión resulta interesante presentar algunas experiencias en Suramérica como son las de Brasil en donde trabajaron Unwin y Parker de 1917 a 1919 poco después de haber hecho Letchworth, la primera Ciudad Jardín. Se tiene registrado que participaron en varios proyectos como fueron: Jardim America, Figura 83, Pacaembú, Anhangabaú, Alto da Lapa y Bela Alianca. Los Barrios-Jardín proyectados por Parker que permaneció los dos años en Brasil influenciaron en los arquitectos paulistas como fue el caso de Henrique Pujol que proyectó Jardim-Europa y posteriormente los fraccionamientos Vila Romana, Butanta, e Vila Enah. Andrade (1998) señala que Parker también tuvo influencia en el Ingeniero Jorge de Macedo Viera como se puede ver en sus proyectos Cidade Mae do Ceo, Nova Manchester, Jardim Japao, Rolinópolis y en el barrio Jardim de Saude. (Da Silva 1999: 301)

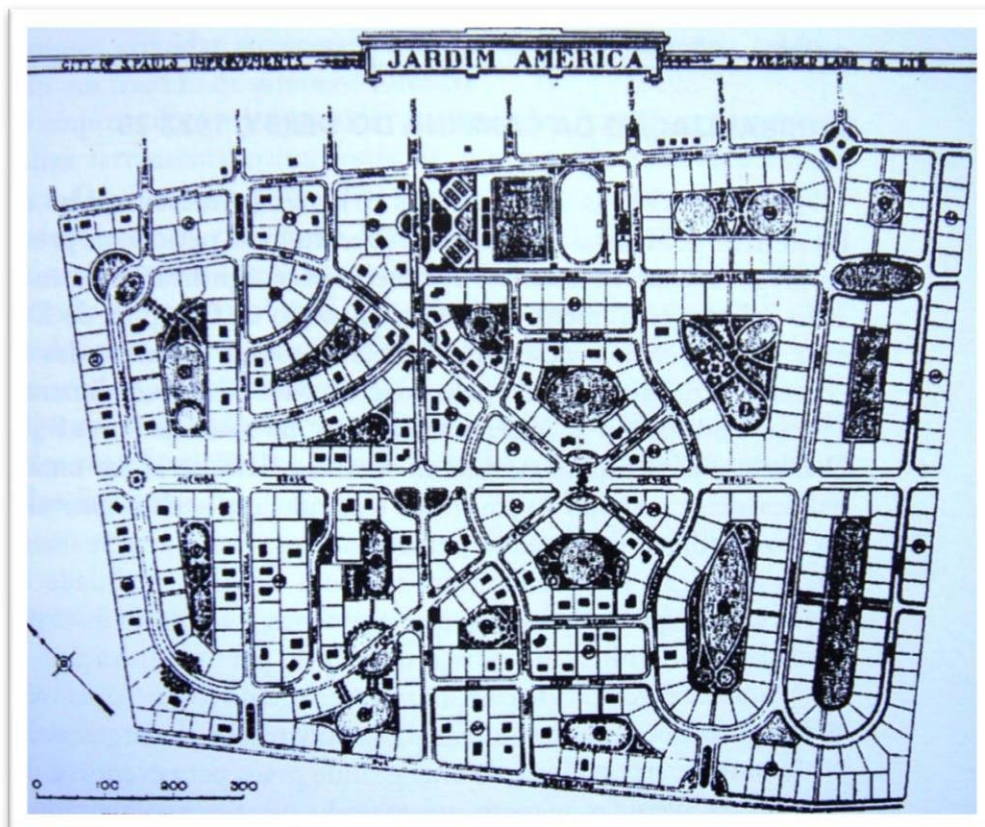


Figura 94. Jardim America (Da Silva 1999)

Años después el ingeniero Ruy de Viveiros Leira en 1937 proyecta la urbanización Vila de Assuncao en Porto Alegre con un trazado muy armónico que guarda semejanzas notables con Riverside de Olmsted en Chicago. (Da Silva 1999:309) Figura 95

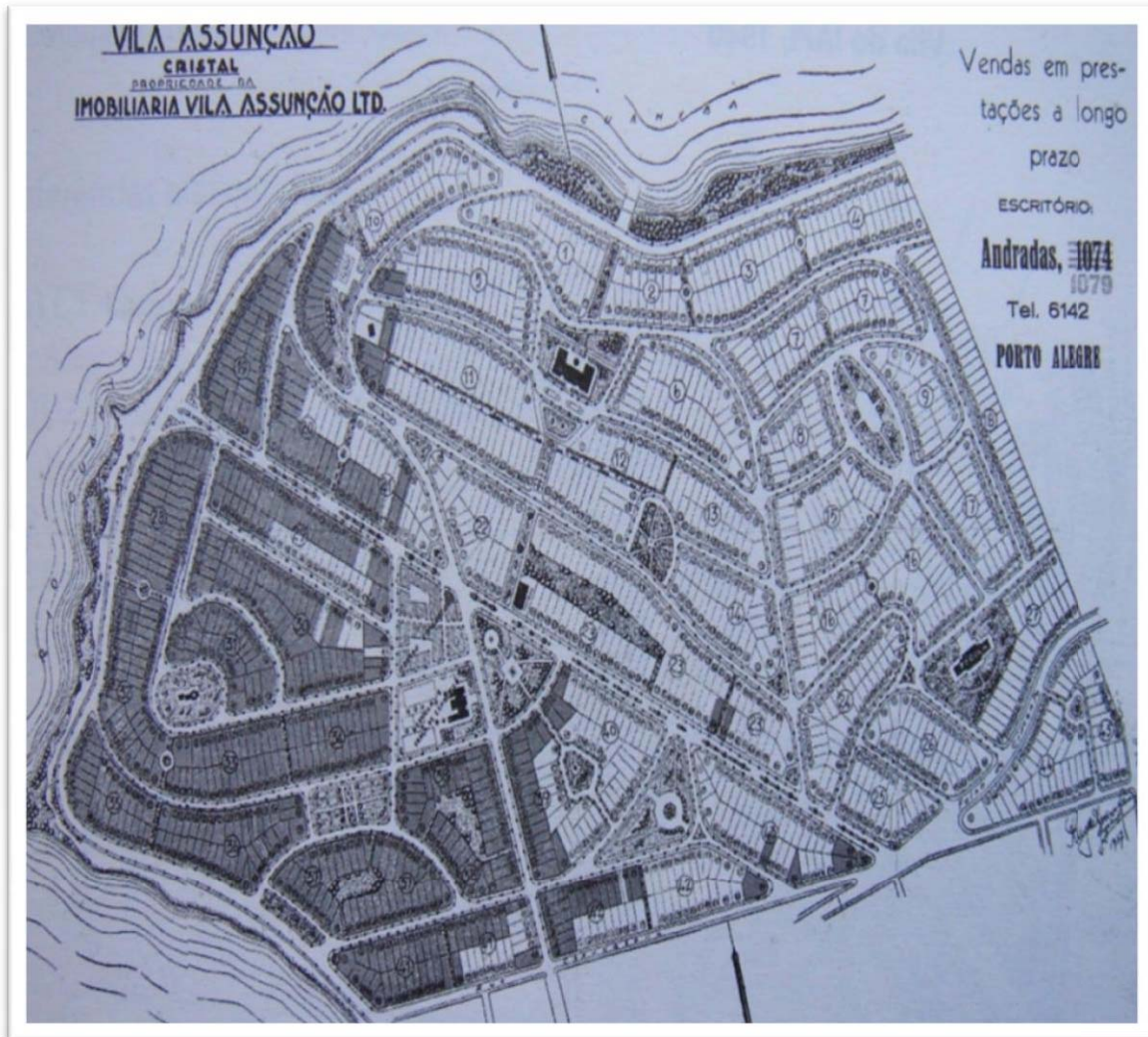


Figura 95. Proyecto para Vila Assuncao, Porto Alegre, Brasil. Ing Ruy de Viveiros Leira

Es importante señalar los proyectos Le Corbusier para Río de Janeiro de 1929; así como, el de Doxiadis de 1965 ambos de su ruma relevancia en Brasil.

Por último en 1954 el arquitecto Sergio Bernardes proyecta una unidad de vivienda contigua a la ciudad industrial de Belo Horizonte que llama Cidade-Jardim Eldorado que corresponde a la época de ciudad Satélite en México. (Da Silva 1999: 427) Figura 96

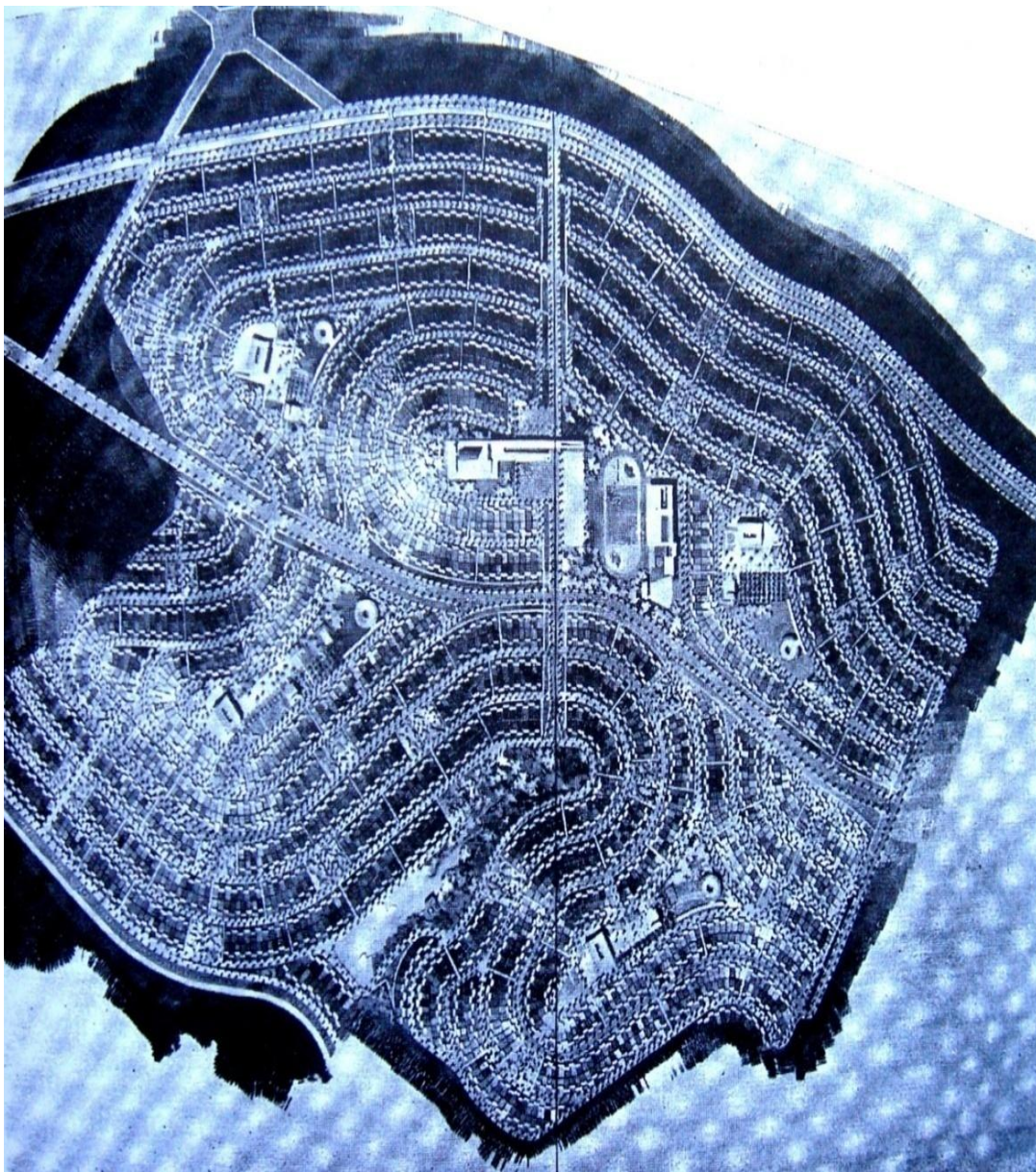


Figura 96. Cidade-Jardim Eldorado, Belo Horizonte en 1954(Da Silva 1999)

8. OPINIONES DE DIVERSOS GRUPOS

8.1 Temas en Periódicos y revistas

Torre Bicentenario

En este apartado se revisan las notas periodísticas de algunas publicaciones que han dado espacio a las posturas de los diferentes agentes que conforman la comunidad de la zona, llámese colonos, empresarios, empleados de las diferentes empresas ubicadas en la colonia, a fin de mostrar todas las aristas que ha suscitado el crecimiento poblacional de la colonia.

Desde hace más de cuatro años un caso que ha aparecido constantemente en la prensa es el de la Torre Bicentenario y ahora rebautizada como Torre Lomas ubicada en Pedregal número 24. El caso se publica tanto en el periódico *Reforma* como en *El País*. En este último se hablaba de un rascacielos de 70 pisos, con un estacionamiento subterráneo de 6500 vehículos, ocupando el Bosque de Chapultepec El Regente Ebrard recogió el proyecto con gran entusiasmo y ante tamaño anuncio se unificó una protesta importante de las asociaciones de vecinos

El periódico *El País* tanto en su Revista de Verano como en el Diario publican al respecto varias notas que serán citadas a lo largo del capítulo. Frances Relea por su parte titula el artículo en la Revista como *Trescientos metros de controversia*, con los siguientes comentarios:

El rascacielos de 70 pisos se inscribe en la tendencia mundial de hacer edificios altos según el arquitecto Jorge Gamboa de Buen [...] con un estacionamiento subterráneo de 6500 vehículos, 130,000 mil m² de oficinas, 10,000 empleados.

En el Diario, el mismo día, se recogen declaraciones de la Delegada de Miguel Hidalgo, Gabriela Cuevas:

[...] por más que lo anuncien si no cumple con la Ley no se autorizará la obra. (EL PAIS 03-08-2007:14)

También declaraciones del Regente de la Ciudad, Ebrard:

[...] nos conviene mucho mas tener esta torre, que permitir el desorden que se vive en materia de vialidad y uso del espacio. (EL PAIS 03-08-2007:14)

Alfredo Balli, en su calidad de presidente de los colonos y como parte contraria reclama más información, expresa que la Asociación de Colonos, Salvo Lomas, ha organizado protestas en la calle. (EL PAIS 03-08-2007:14)

La Torre Bicentenario no logró arrancar principalmente porque para satisfacer las necesidades de estacionamiento, la ley marca que deben de hacerse en el mismo terreno, se había propuesto y se supone que las autoridades habían aceptado, que lo hiciera ocupando el terreno contiguo del Bosque de Chapultepec, lo cual acumuló críticas insalvables. El proyecto proponía modificar las laterales y construir un acceso directo por el anillo periférico, así como adecuaciones sobre las vialidades que la rodean tanto balizando y modificando guarniciones como cambiando el sentido de algunas calles.

Existía además otro inconveniente, el tema era que para construir la torre se requería demoler el conjunto de la gasolinera Super Servicio Lomas que había construido de 1948 a 1952 el arquitecto Vladimir Kaspé. En opinión de muchos arquitectos el edificio tenía mucha calidad y se debería de proteger como patrimonio arquitectónico. El hecho era que este no se había declarado como tal y aunque se intentó hacerlo, de última hora un juez concedió el amparo solicitado por los constructores y en base a él ordenó al Gobierno del Distrito Federal se concediera el certificado de uso de suelo .

El proyecto tuvo que ser modificado, entre otros motivos por el argumento del estacionamiento que por ningún motivo se aceptó que fuera en terrenos del Bosque de Chapultepec; sin embargo, la polémica ha continuado del cual se toma registro de lo publicado principalmente por el Periódico Reforma.

El cinco de febrero se publica en primera plana de la sección CIUDAD el artículo con el título: *Frenan torres en Las Lomas* de Pilar Gutiérrez, I. Sosa y M. Hernández.

Respecto a la de Pedregal 24- Torre Lomas- se acordó que los vecinos eligieran una empresa para que realice un estudio de impacto vial. En el nuevo estudio se ofrece que estudiará los problemas viales de la zona y

buscará implementar un plan de movilidad que contemple no solo a automovilistas sino peatones y ciclistas [...] instalando biciestacionamientos. CIUDAD 05-02-2011:1)

Al día siguiente se publicó un artículo titulado *Buscan Mejorar la Movilidad en Las Lomas*:

El estudio de movilidad que se realizará para la Torre de Pedregal 24 no se limitará a sus entradas y salidas, sino que contemplará diagnósticos y propuestas que buscan resolver los conflictos viales que existen en las Colonias Molino del Rey y Lomas de Chapultepec.

La Constructora DANHOS considera que su obra contribuirá a mejorar las condiciones viales de la zona. (CIUDAD 26-02-2011:1)

El cinco de marzo de 2011, la sección CIUDAD da cuenta del conflicto entre los vecinos y los Jueces con un artículo titulado *Lanza Reclamo Grupo Vecinal Contra Jueces*:

la agrupación vecinal aseguró sentirse “defraudados” por ver que se estimula la corrupción administrativa... cuando se concede un amparo, nunca aparece señalado como tercero perjudicado el Comité Vecinal [...] Integrados en la Coalición Defendamos el Bosque y la Ciudad, los vecinos rechazan la obra que contará con 25 niveles de oficinas. Además simultáneamente se inconforman con los problemas viales que generaría el nuevo proyecto presentado, ahora llamado Torre Lomas, reducido en tamaño, pero los 25 niveles propuestos quintuplican lo que marca el Programa de Desarrollo Urbano vigente. (CIUDAD 05-03-2011: 4)

El conflicto se mantiene durante todo el año, en noviembre se publica el artículo: *La construcción de una torre en Pedregal 24, en la zona de Las Lomas, se realizará entre vialidades saturadas*, firmado por Jorge Gallegos, investigador de posgrado del Instituto Politécnico Nacional en el cual señala:

Autos estacionados en segunda fila, en lugares prohibidos o sobre las banquetas, así como intersecciones que forman embudos viales son las constantes en esta zona de la Colonia Molino del Rey...continúa señalando: el Plan Vial de Danhos –la Compañía constructora promotora del proyecto- entregado en el Estudio de Impacto Vial DGAU.10/DEIU/033/2010, propone prohibir el estacionamiento en Prado Sur, entre Reforma y Escandinavos; Prado Norte entre Reforma y Altai; Pedregal entre Vosgos y Periférico; Aguiar y Seijas, entre Vosgos y Virreyes; Montes Urales entre Prado Sur y Reforma y Teapa. También señala que en la zona, dividida para su estudio en ocho sectores delimitados por Campos Elíseos, Juan de O’Donojú, Explanadas y Andes, existe un déficit de 718 cajones de

estacionamiento[...] el problema es muy claro, la zona está saturada y la clave está en lo que vaya a determinar el estudio, pero van a proponer medidas que serán como “mejoralitos”; se necesitan medidas radicales, como opciones de transporte público.

La polémica se ha centrado en los problemas de vialidad que esta obra generaría. La delegación llegó a un acuerdo entre vecinos y constructores en detener la obra hasta que se hiciera un nuevo estudio vial de la zona (se supone que el que había hecho los promotores lo habían aceptado las autoridades).

El 12 de marzo en la misma sección del Periódico Reforma, Pilar Gutiérrez publica el artículo *Ofrecen Torre con Orden Vial*:

Con la construcción de la Torre Pedregal 24, Grupo Dahnos buscará implementar un plan de movilidad que contemple no sólo automovilistas, sino peatones y ciclistas [...] Lo que hoy tenemos es un caos generalizado a ciertas horas del día [...] vemos autos estacionados en doble fila, en batería, en entradas, semáforos sin sincronía entre otros [...] Grupo Dahnos proporcionará cajones de estacionamiento a los vecinos de Molino del Rey, instalará biciestacionamientos, para que los empleados se desplacen al metro Chapultepec y promoverán –con estímulos económicos– el compartir el automóvil con otros.

Termina el artículo comentando:

Manda quitar Sodi –el Delegado de Miguel Hidalgo– mantas vecinales contra Pedregal 24.(CIUDAD 12-03-11:1)

El 12 de julio, CIUDAD publica el siguiente artículo: *Falla el Gobierno del Distrito Federal en Amparo Contra Torre Lomas. El GDF impugnó inadecuadamente el amparo que permite la construcción de la Torre Lomas.*

Registros judiciales indican que cuando el Juez Tovilla amparó a la empresa Arrendadora Virreyes, en marzo de 2006, las autoridades locales presentaron un recurso de revisión contra el fallo, pero el recurso fue desechado por improcedente y el Tribunal Colegiado respectivo no estudió los argumentos a fondo. Con ello quedó firme el amparo contra el Programa de Desarrollo delegacional de Miguel Hidalgo publicado en 1997, que ha sido el soporte jurídico para expedir, en 2007 y 2010, los certificados de zonificación que autorizan la torre de 25 pisos en Las Lomas de Chapultepec [...] el recurso debió ser promovido por la Asamblea o por el Jefe de Gobierno, o bien, por un funcionario público que lo representara. (CIUDAD 12-07-2011:1)

Fue hasta el 22 de enero de 2007, cuando la SEDUVI cumplió la orden judicial y expidió el certificado de zonificación folio 43252/06. Tres meses después, Arrendadora Virreyes vendió el inmueble a Pedregal Hispamex, la actual propietaria, que tras el fracaso del proyecto Bicentenario tuvo que solicitar un nuevo certificado, el 8 de marzo de 2010, y con base en el mismo amparo.

El 11 de agosto el mismo periódico publica el artículo *Ordena Sodi Quitar Mantas Vecinales de Lorena Morales*:

Por órdenes del Delegado Demetrio Sodi, las mantas contra la Torre Pedregal 24 que lo ofendan a él y al jefe de Gobierno, Marcelo Ebrard, están siendo retiradas [...] no voy a permitir que se ponga ninguna que ofenda [...] ni al jefe de gobierno ni a mí ni que ataque a nadie [...] En la manta que se publica en la página cuatro dice: [...] la Torre Bicentenario es producto del amparo de un juez corrupto ¿y tu Marcelo? ¿seguirás apoyando la Torre?(CIUDAD 11-08-2011:1)

A principios del 2012 se empezó a demoler el conjunto de la gasolinera y comenzaron la cimentación de la Torre.

El ocho de marzo de 2012 se publicó en CIUDAD un artículo con el título *Piden otro Plan en Pedregal 24. Apelan vecinos a las autoridades*. Como subtítulo: *Apuntan que estudio de movilidad prueba que los cálculos de Danhos no eran realistas*. El texto lo escribe Marcela Nochebuena y se cita a continuación:

Archivaldo Hope y Dennis Stevens, representantes de los colonos de Las Lomas de Chapultepec, señalaron diversas inconsistencias en el estudio de movilidad realizado por Steer Davis, pero su queja principal es que ellos pidieron que determinaran las modificaciones necesarias en el proyecto para no afectar el entorno y no al revés.

[...]No queremos un estudio de como cambiar el entorno. El entorno es de nosotros, no de él. Si tienes un proyecto que afecta a la comunidad, cambia el proyecto, no mi entorno, refutó Stevens.

Reconocieron que uno de los aciertos del estudio de movilidad de Steer Davies fue probar que lo presentado por Grupo Danhos no era realista. El estudio de impacto vial que presentó Danhos a la Secretaría de Desarrollo Urbano era, por decir lo menos, pobre. No estaba bien hecho, con cifras inventadas o sacadas no se de que contexto, pero no tenían nada que ver con lo que va a suceder en realidad, dijo Hope.(CIUDAD 08-03-2012:1)

Nueve meses antes, es decir, el tres de junio se publicaron declaraciones de Jorge Gamboa, director de la constructora en relación a las modificaciones del proyecto de Pedregal número 24, ya que sería modificado a fin de reducir su número de cajones de estacionamiento y evitar problemas viales en las entradas y salidas de vehículos.

Una de las propuestas es modificar el uso del suelo para permitir que en su interior se alberguen departamentos y un hotel. Esta medida permitiría disminuir el número de cajones en un 20%. En el proyecto inicial se había proyectado 15 niveles y con el cambio se reduciría a 12 (bajo nivel de banquetas) [...] pensamos mover un número importante de accesos y salidas al Periférico, aprovechando que estarán los segundos pisos, y así la medida reducirá el tráfico en la colonia.

En el fondo el problema se deriva de que un juez concedió un amparo contra el Programa Parcial de Desarrollo Urbano que señala para el predio una altura máxima de 20 metros, el cual demandaría un número de cajones mucho menor disminuyendo radicalmente los problemas viales. (CIUDAD 03-06-11:1)

Licencias Apócrifas

Los vecinos desde hace muchos años han señalado que el problema de cambios de uso de suelo se ha venido acentuando debido a que se ha quebrantando la reglamentación, entre otras razones, a causa del manejo de documentación falsa para hacer valer *derechos adquiridos* que la ley señala como fundamento para conceder el cambio de uso del suelo.

La documentación que actualmente se presenta tiene como antecedente el 19 de octubre de 2009 cuando el Periódico Reforma publica el artículo: *Acusan Desorden en Las Lomas*, donde se señala que La asociación civil Salvo Lomas acusó que desde 1992 se han detectado más de 120 negocios establecidos irregularmente en la Colonia Lomas de Chapultepec, pagando sobornos, con documentación falsa o mediante declaraciones apócrifas, una lista que incluso pensaban publicar en internet *no permitiremos una oficina más* advirtió Archivaldo Hope presidente de la Asociación. (CIUDAD 19-10-2009:1)

Por diferentes rumbos de la ciudad se han multiplicado las denuncias de documentos apócrifos con que se pretenden validar derechos lo que ha llevado a la SEDUVI a tener que encarar el problema reconociendo la corrupción administrativa dentro de sus oficinas. Los archivos donde se guarda la documentación de las licencias está sin ningún control y los empleados, a cambio de un soborno se ofrecen a modificarlos.

No es sino hasta el año 2011, a raíz de problemas en otra parte de la ciudad cuando la SEDUVI toma cartas en el asunto. El 25 de enero, Mariel Ibarra publica en CIUDAD el artículo titulado *Pone SEDUVI más control a archivos* donde se lee:

A la par que la SEDUVI comenzó a presentar denuncias penales por falsificación de documentos, la vigilancia en el archivo que resguarda los expedientes de los predios será incrementada. [...] Leal-Secretario de Desarrollo Urbano- señaló que para reforzar más la seguridad del archivo general que se encuentra cerca del aeropuerto[...] se han comenzado a extremar más las medidas tanto en los archivos como en la propia ventanilla única de SEDUVI. (CIUDAD 25-01-2011:1)

El Periódico REFORMA publicó que muchos de los cambios de usos de suelo ilícitos se originan desde la propia SEDUVI a través de empleados que se dedican a vender folios de expedientes antiguos que se encuentran en archivos de la dependencia y que pueden llegar a tener un costo en el mercado negro de hasta 850,000 pesos a fin de hacerlos pasar como legales son encuadrados en la figura de derechos adquiridos.

Por su parte, el 27 de enero Arturo Sierra publica en CIUDAD *Va la Procuraduría tras ocho de SEDUVI*:

Al menos ocho empleados de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda están bajo investigación debido a su probable participación en la falsificación y siembra de documentos con los que edifican obras irregulares [...] hay denuncias de tres tipos: relacionados con documentos apócrifos; de documentos auténticos, pero que fueron otorgados con documentos apócrifos y denuncias de construcciones ilícitas, todos relacionados con verificaciones de obras de construcción, documentos que se usaron para obtener certificados de zonificación de uso de suelo. (CIUDAD 27-01-2011:1)

El día 29 de enero continúa el periódico publicando artículos como el titulado *Detectan Certificado Apócrifo* de la autoría de Pilar Gutiérrez y que a continuación se cita:

Entre los casos de construcciones con certificados de uso de suelo apócrifos, existen algunos que son detectados y detenidos a tiempo. Uno de estos casos es el de Sierra Madre 630 [...] que fue expedido con fecha de día inhábil y por una persona que no laboraba en la SEDUVI [...] el nuevo dueño mostró un certificado de uso de suelo por derechos adquiridos. (CIUDAD 29-01-2011:3)

El mismo día en otro artículo *Investiga la PAOT Edificio Irregular*, se publica que la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial citó al dueño quien explicó que compró el terreno alegando derechos adquiridos; sin embargo, se le demostró que nunca había habido ahí un condominio de seis niveles y que además los antiguos dueños demolieron el edificio y construyeron una casa que aparece en las fotos. Esta obra es muy similar a otras 50 que son investigadas en seis delegaciones por poseer documentación semejante. Los vecinos se han lanzado contra los Jueces argumentando corrupción administrativa.

Otros casos importantes son el predio de Tlacoyunga y el la Universidad de Diseño en Virreyes. El de Tlacoyunga se trata de dos torres que pretenden construir al borde de la Barranca de Tecamachalco, en un área que los vecinos consideran *verde* y en una zona congestionada que los propietarios buscan hacer protegidos por un amparo.

El 18 de enero de 2010, Pilar Gutiérrez publica en CIUDAD *Clausuran obra de Universidad* mismo que a continuación se cita:

Vecinos de Las Lomas de Chapultepec llevan un año buscando detener la construcción de una universidad en su colonia. Cuatrocientos vehículos podría traer esta universidad a la zona. "Clausuran" los vecinos la obra en el predio Corregidores 1419 donde se pretende construir la Universidad del Diseño. Los vecinos argumentan que no cuenta con el uso de suelo correspondiente, ya que se ubica en zona habitacional. Además consideran a la universidad como una amenaza a su calidad de vida, pues acrecentaría el problema vial al no contar con estacionamiento así como la proliferación de comercio informal. (CIUDAD 18-01-2010: 4)

En junio de 2011 sigan ambos temas en conflicto según lo reporta Pilar Gutiérrez en *Rechazan Vecinos Obra en Barranca*:

El plan es edificar dos torres de 21 niveles para 74 viviendas en una superficie de construcción de 50 mil 130 metros cuadrados en la Barranca de Tecamachalco[...]el propietario del predio en Sierra Tlacoyunga ganó un amparo contra SEDUVI por el uso del suelo. (CIUDAD 05-06-2011:1)

En el caso de la construcción de la Universidad del Diseño los vecinos se oponen a que un predio en el que si bien se encontraba una escuela, el tráfico era menor, pero que al trasladar sus derechos de uso de suelo a una Universidad consideran congestionará una zona donde solo hay residencias. A partir de ello, los vecinos piden cambiar el artículo 41 que permite cambiar usos de suelo ya que contempla una mínima participación de votos ciudadanos.

Sobre el mismo tema Reforma publica el artículo: *Combaten Vecinos Legislación Urbana* de Jonás López:

Piden derogar artículo vigente desde julio de 2010[...]contempla un voto ciudadano frente a nueve representantes de dependencias del Gobierno central, uno de la Asamblea y otro de la Delegación correspondiente [...]el 24 de mayo vecinos de las delegaciones, Cuajimalpa, Álvaro Obregón, Miguel Hidalgo, Benito Juárez, Cuauhtémoc, y Coyoacán solicitaron audiencia con el Jefe de Gobierno para plantear el cambia [...]la norma es considerada por los vecinos como una amenaza para que particulares y autoridades cambiar a discreción el uso de suelo de predios habitacionales a locales comerciales, de servicios u oficinas, o amplíen la densidad para construir edificios en zonas donde no está permitido. (CIUDAD 05-06-12:1)

En relación a este mismo tema el seis de abril de 2012 publicó Oscar del Valle y Ruth Zenteno un artículo titulado: *Proponen dar cárcel por alterar archivos* donde se menciona que:

La “siembra” de documentos o alteración de expedientes en dependencias del Gobierno de la Ciudad podrá ser sancionada hasta con ocho años de cárcel (CIUDAD 06-04-2012: 1)

El diputado Leonel Luna señaló que en la actualidad el Código Penal sólo contempla sanciones a quienes falsifiquen, alteren o hagan uso indebido de documentos oficiales. Esta situación ha propiciado que en las colonias que resultan muy atractivas para los inversionistas, algunos desarrolladores

inmobiliarios y comerciales, opten por falsificar, alterar y *sembrar* documentos para obtener certificados de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.

Cambios de uso de suelo

El cambio de uso de suelo ha sido un tema constante de denuncia por los vecinos. El uso exclusivo para residencias fue desde su inicio una de las características mas importante de la colonia. Durante mucho tiempo, antes del ZEDEC, era costumbre dejar establecido en las escrituras notariales que el uso exclusivo de la colonia era residencial. En el ZEDEC de 1987 se recoge la norma y se mantiene en los Programas parciales de 1992 y 1997. Para este trabajo se recogen testimonios de inconformidad de los vecinos desde 2007.

El periódico La Jornada publica el 14 de noviembre de 2007 el artículo *Vecinos de las lomas inician cruzada contra violaciones al uso de suelo* de Rocío González y Josefina Quintero:

Con la colocación de una manta en la que advierte: “¡Cuidado!, no compre riesgos. Estos predios no cumplen con el Programa parcial vigente de Lomas de Chapultepec (ZEDEC). La Asociación Salvo Lomas emprendió una campaña preventiva contra violaciones de uso de suelo en la Delegación Miguel Hidalgo[...]Los primeros casos evidenciados son la construcción de un edificio en la calle Sierra Nevada número 703, otro en Pirineos 365 así como un consultorio dental en Montes Himalaya 517[...]La lista también incluye obras irregulares en Montes Escandinavos 310, Monte Líbano 265, Montes Himalaya 450, Monte Blanco 615, entre otros.

(<http://www.jornada.unam.mx/2007/11/14/index.php?section=Capital&article=044n3cap>)

Vialidad

Sobre la problemática de la vialidad en la zona, la prensa se enfocó largo tiempo sobre el paso a desnivel en el cruce de Reforma y Palmas, obra que dividió la

opinión de los vecinos. La construcción se inició en el último período de la gestión de la delegada Gabriela Cuevas, que tuvo que negociar durante un tiempo que el gobierno de la ciudad le otorgara recursos, para finalmente dejar la obra inconclusa.

El periódico Reforma publica un artículo con el título *Divide a vecinos obra en Palmas*, informando que la obra será retomada en marzo, específicamente recoge las opiniones de los residentes:

La vecina Rosa María Horta señaló: [...]nos da mucho gusto[...]será para beneficio de todos los que vivimos en el poniente, no sólo en Bosques de Las Lomas porque es un proyecto integral[...] El delegado Sodi argumentó que un estudio vial justifica que es necesario. [Contrariamente]La Asociación de vecinos Salvo Lomas opinaba: [...]es tirar 40 millones a la basura[...] el Delegado no sabe cual va a ser la mejoría [en respuesta a ello] el diputado Víctor Hugo Romo pidió a Sodi que publique los estudios.(CIUDAD 20-01-11:1)

Resulta evidente que la vialidad en la colonia se vuelve día a día más crítica, pero no resulta tema de opinión pública hasta que se plantea el paso a desnivel en Reforma y Palmas que polariza la opinión de los residentes de la colonia, que no tienen la necesidad que subir y los que viven arriba (Bosques de Las Lomas y todas las colonias del poniente) que cruzan Las Lomas.

Supervía Poniente

La supervía está relacionada con el tema de la vialidad en Las Lomas aunque la opinión pública no lo vincula directamente. La polémica se ha centrado hasta ahora en el problema de las expropiaciones de propiedades en las colonias populares que atraviesa, apoyados por grupos ambientalistas que se oponen por considerar los efectos de las construcciones de puentes sobre la biodiversidad de la zona.

El periódico REFORMA publica en el 2009 el artículo *Entierra el gobierno del Distrito Federal la Supervía Poniente* donde Ernesto Osorio señala que:

El Director de la paraestatal Calidad de Vida, Progreso y Desarrollo para la Ciudad de México, Agustín Quintanilla, declaraba que el proyecto no se

encuentra en los planes de inversión de la empresa[...]hasta donde el tiene información, ese proyecto está cancelado. (CIUDAD 23-11-2009:1)

Esta nota es consecuencia de una oposición cerrada de vecinos ante el inicio de las obras propuestas en abril de 2008 por el jefe de Gobierno, Marcelo Ebrard, “para unir en una sola vialidad el tránsito proveniente del Puente de los Poetas a la avenida Luis Cabrera”. (CIUDAD 23-11-2009:1)

Aunque para el gobierno del Distrito Federal la vialidad resolvería conflictos de tráfico en la zona surponiente, vecinos de la Álvaro Obregón, Cuajimalpa y Magdalena Contreras se opusieron al proyecto porque consideraron que la obra provocaría daños ecológicos en suelo afectando irreparablemente la conservación de las zonas de La Loma y el Cerro del Judío.

La declaración del funcionario Quintanilla no tuvo efectos y el gobierno de la ciudad continuó con negociaciones con los quejosos. En agosto de 1910 en Reforma se publica un artículo de Alberto Acosta titulado *Refuerzan con vecinos cabildeo para supervía*:

Por instrucciones del jefe de gobierno, Marcelo Ebrard, dijo Ávila, la dependencia a su cargo mejoró las negociaciones con los quejosos, para concientizarlos del beneficio social [...]ya que con ella, el gobierno capitalino beneficiara a la mayoría de los usuarios, pues se tiene previsto que paguen peaje solo aquellos que tengan la solvencia económica para ello [...]El Secretario de Gobierno, José Ángel Ávila, aseguró que la administración capitalina reforzó la estrategia de negociación con los vecinos inconformes por la construcción de la supervía poniente.

“Los vecinos primero plantearon supuestas afectaciones a la propiedad privada, situación que quedó perfectamente resuelta con pagos de indemnizaciones. Ahora pasan a cuestionar el impacto ambiental[...]si hoy lo que cuestionan es el enfoque ambiental, aunque mañana sea otro, nosotros estaremos atentos y dispuestos a aclarar dudas” (CIUDAD 05-07-2010: 2)

El mismo periódico en su sección ENFOQUE publica un extenso artículo titulado: *Supervía. Solución o problema* donde se menciona que:

La obra que unirá Santa Fe con San Jerónimo, busca dar un respiro vial a la ciudad, pero puede detonar el desarrollo inmobiliario de la zona. Sergio Aguayo y Alberto Beltrán[...]lo más probable es que las fuerzas de la

especulación modifiquen radicalmente el Cerro del Judío y San Jerónimo porque sus bosques y sus aguas son bienes codiciados por quienes, por todo México, medran con el medio ambiente. (ENFOQUE, núm 868, 05-12-2010.)

Días después en la sección CIUDAD la publicación continúa dando extenso espacio al tema, en el artículo: *Autopista urbana: obra necesaria e inaplazable*, Héctor Hernández Llamas menciona que:

El Subsecretario de Coordinación Metropolitana y Enlace Gubernamental de Gobierno del Distrito Federal publicó un texto[...] donde sus ideas principales fueron: [...]En los últimos cuarenta años la población de las delegaciones Álvaro Obregón, Cuajimalpa y Magdalena Contreras ha tenido un enorme crecimiento. En Álvaro Obregón se incremento 60%; en Magdalena Contreras se triplicó y en Cuajimalpa se quintuplico. Sin embargo, la construcción de vialidades y rutas de transporte público en la zona ha quedado rezagado[...]El acceso a la zona poniente Cuajimalpa-Santa Fe, desde el sur de la ciudad no tiene hoy más alternativas viales que avenida Constituyentes y o los Puentes de los Poetas, que comunican con avenida Centenario y calzada Las Águilas[...]resolver la vialidad de esa zona es prioridad para el gobierno del Distrito Federal. Hoy la zona poniente es el principal generador de empleo en la capital y una de las regiones del país que concentran un alto porcentaje de decisiones económicas, además de que ahí se asientan universidades, centros de investigación y unidades médicas que no pueden estar incomunicadas.[...] el proyecto integral de 29 km comunicará con las Autopistas de Querétaro, Toluca y Cuernavaca[...]será un proyecto concesionado, construido y administrado por empresas privadas. Será también la primera autopista urbana por donde circule transporte público sin costo adicional para los usuarios[...]la obra será confinada (no se permitirán urbanizaciones a los lados).

El acceso desde el Sur a Santa Fe no tiene alternativas viales mas que Constituyentes o los Puentes de los Poetas que comunican Avenida Centenario y Calzada Las Águilas[...]La situación actual en el poniente ha provocado la formación de embudos desde Villa Verdun y Axomiatla hasta el Cerro del Judío.

Hoy la zona poniente es el principal generador de empleo en la capital y una de las regiones del país que concentran un alto porcentaje de decisiones económicas, además de que ahí se asientan universidades, centros de investigación y unidades médicas que no pueden quedar incomunicadas

El gobierno del Distrito Federal anuncio el proyecto de la Autopistas Urbana, integrada por las nuevas vialidades elevadas de periférico Norte y sur y por el sistema vial surponiente. El proyecto integral de 29 km comunicará las autopistas de Querétaro, Toluca y Cuernavaca.

La Supervía como vía perpendicular al periférico[...] que permita la movilidad del poniente y facilite la intersección de las escasas avenidas existentes en la zona a través de un sistema de túneles y puentes de 5.24 km permitiendo comunicar San Jerónimo hasta Santa Fe.

La obra será confinada, no permitirá urbanizaciones. No se hace en zonas de recarga acuífero. (CIUDAD 11-12-2010:1)

En 2011 continúa la inconformidad sobre las implicaciones de esta vialidad, de tal manera que sigue siendo tema de discusión, así el periódico Reforma publica en febrero de 2011 la nota oficialista: *Suma apoyos nueva vía*

[...] Autoridades del gobierno del Distrito Federal recibieron a un grupo de vecinos con 33mil530 firmas a favor de la construcción de la Supervía Poniente. Se aclaró que estas firmas fueron recogidas al azar en diversos puntos de la ciudad. (CIUDAD 10-02-11:1)

8.2 Opiniones de las asociaciones de vecinos

Por su parte, la asociación de vecinos, Salvo Lomas en voz de Archibaldo Hope, presidente de la asociación publicada en internet el 20 de junio de 2010, a título personal:

El plan parcial de desarrollo firmado en 1992 esta vigente hasta el 2012, cuando se renovara después de haber sido revisado con la participación y aprobación de los vecinos.

Estamos en tiempo para plantear nuestras prioridades y negociar las modificaciones que estaríamos dispuestos a aceptar.

Hay actualmente muchas casas grandes en grandes terrenos que sus propietarios ya no tienen necesidad de mantener esos grandes espacios, tienen dificultades para sostenerlas y tampoco tienen los recursos ni el deseo de mudarse a otro lugar que les cueste menos. Estas personas pueden ser tentadas por especuladores para que tramiten el cambio de uso de suelo a oficinas y comercios, con documentación falsificada y testimoniales falsos, y obtenido ilegalmente el cambio les vendan la propiedad con "derechos adquiridos", mas chuecos que un mezquite.

Son las oficinas y los comercios los que no podemos permitir por ningún motivo ni a cambio de nada. Las oficinas son las que ocasionan más problemas para la colonia, traen aparejados los puestos de comida callejeros, los franeleros y el estacionamiento en calle, los vendedores ambulantes, limpiaparabrisas, payasos y mendicantes, entre los que se cuelan los raterillos y los asaltantes.

Yo puedo aceptar que se incremente la densidad manteniendo firme la exclusividad de uso habitacional de baja densidad y propongo que pueda modificarse el uso de suelo de habitacional unifamiliar con 55% de área libre y tres niveles de altura que establece el plan actualmente a permitir el uso residencial plurifamiliar con las mismas restricciones en cuanto a área libre, altura permitida y el respeto a las restricciones originales que establecen la exigencia de dejar cinco metros libres al frente del lote y tres metros libres a los costados del lote en dos terceras partes de su profundidad y no menos de 333 m² de terreno por cada unidad habitacional y sin causar la división del lote. Las áreas libres deben ser áreas jardinadas permeables, para permitir la absorción del agua para recarga de los mantos freáticos. Como condición adicional y nueva, establecería que aquellos lotes que incrementen su densidad, deben: captar y almacenar el agua de lluvia, tener segregadas las aguas negras que descargan al drenaje de las aguas grises que deben almacenarse para reutilizarse en escusados y riego. Deben tener un árbol de especie endógena por cada unidad habitacional adentro del predio y otro más en la banqueta. Deben tener calentadores solares para agua y en tanto se establece una red de gas natural entubado, tener tanque estacionario de gas.

El arquitecto Bonilla, residente por más de 70 años de la colonia y miembro muy activo de la asociación de colonos por más de veinte años, a pregunta expresa de como cree que será la colonia en diez años comenta:

Las Lomas continuarán siendo una zona exclusiva residencial. No tiene comparación en la ciudad. Día a día se hacen inversiones integrando varios terrenos haciendo casas en lotes mayores de 3000 y 4 000 m².

Permitir que la densificación llegue hasta tres pisos de alto y manteniendo el área libre se puede detener la utilización de casas para oficinas, además el colocar parquímetros desalienta el uso de las calles para oficinistas que ocupando la jornada de trabajo completa no resulta redituable utilizar la calle como estacionamiento. Muchos vecinos opinan que la imagen de Polanco sería un mal menor pues no perdería su carácter residencial, respetando la construcción máxima de tres niveles y el área libre exigida no se terminaría con la imagen de la colonia.

Por otro lado, el problema de la seguridad se resuelve en último caso limitando la circulación en las calles, enrejando y ubicando puestos de control. Para los colonos esta opción no presenta inconvenientes.

El deterioro de la colonia se ha debido a la debilidad de las asociaciones de colonia. La asociación de vecinos tradicional casi ha desaparecido pues no logra tener recursos para mantener las necesidades mínimas de la

asociación, a ello se agrega que en los últimos años han surgido otros grupos con divisiones internas, pues algunos dirigentes han buscado usar el puesto dentro de la asociación como trampolín político., son estas divisiones las que han restado fuerza. El caso de Pedregal 24 unificó grupos al que se le unieron políticos de la delegación, diputados, escritores y periodistas logrando que el gran edificio de 80 niveles no se construyera y aunque el edificio de más de 20 niveles está en proceso de edificación amparado por jueces, el avance es muy lento posiblemente debido a una postura cautelosa que los propietarios han tomado ante una posible organización vecinal que frene o limite la construcción de un edificio de tanta altura como se estipula en el Plan Parcial.

8.3 Opinión de la comunidad académica

En una revisión sobre las investigaciones y el seguimiento que han realizado varios autores sobre la los cambios que genera la dinámica del crecimiento poblacional, en este apartado cabe la conveniencia de traer a colación la cita de algunos de estos autores.

Por un lado, Daniel Hernaux, en su texto *Los frutos amargos de la globalización: expansión y reestructuración metropolitana de la ciudad de México* revista EURE 1999, explica como:

En estos nuevos barrios de lujo las oficinas no son permitidas pero los antiguos barrios burgueses como Polanco, Chapultepec o Pedregal, de la cual hablábamos antes, han padecido fuertes transformaciones de los usos de suelo, por mecanismos informales, pero también mediante los planes de ordenamiento que han permitido usos mixtos, a su turno, exigidos por una parte de sus habitantes que quieren valorizar su patrimonio inmobiliario. Así, numerosas oficinas han sido instaladas en casas que llegan a veces a más de mil metros cuadrados construidos en jardines de varios miles de metros cuadrados, para las cuales el impuesto predial se ha vuelto insostenible para el uso residencial de una sola familia.

Priscilla Connolly, por su parte en el capítulo siete, apartado 7.14 sobre la delegación Miguel Hidalgo, del libro *La ciudad de México en el fin del segundo milenio*, señala que:

la delegación presenta dos problemas particulares: el primero tiene que ver con los cambios de uso del suelo que, por un lado conllevan a conflictos localizados [...] El aumento de la cantidad de comercios, servicios, oficinas

y hoteles contribuye a empeorar el segundo problema relacionado con el congestionamiento vial (Connolly 2000:603-609).

En este sentido el futuro de muchas zonas de la delegación Miguel Hidalgo como lugares idóneos para vivir está en juego, y será determinado en gran medida por las decisiones que se tomen respecto la dinámica del tránsito de la zona, incluyendo no solo a los vehículos particulares, sino al transporte público. (Garza 2000: 609)

8.4 Opinión de las autoridades

Conocer el discurso oficial es de suma importancia, por ello en este apartado se describirá brevemente las opiniones, comentarios, argumentos y medidas administrativas que han tomado los funcionarios de la delegación y aquellos quienes influyen de manera directa en las decisiones que impactan en las problemáticas de la zona. Se entrevistó a Amaya Bernardez, Directora de Gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo en mayo de 2012

Ante el planteamiento de la pregunta *¿Cuál problema percibe de los vecinos de Las Lomas?* la respuesta obtenida fue la siguiente:

El más importante sin duda es la inconformidad por los cambios de uso de suelo. Hoy en día existen un sinnúmero de casas convertidas en oficinas de manera simulada, o por medio de amparos que tramitan contra el Programa Parcial. El cambio fundamentado por la figura de Derechos Adquiridos continúa, aunque caso por caso se examina con mucho cuidado con el apoyo de SEDEUVI. Muchos de ellos son evidentemente apócrifos pero es muy difícil fundamentarlo”.

¿Qué puede hacer la delegación?

No mucho porque tiene que documentar la flagrancia. Demostrar que se usa una casa de oficina es complicado y en muchas ocasiones pues es muy fácil disimularlo sobre todo cuando se destina una oficina con pocos privados y empleados que reciben a pocos clientes durante el día. Consultorios médicos de especialistas, que tienen citas largas fácilmente pueden atender en una casa sin grandes transformaciones.

¿Cuál es la principal razón para esta transformación?

Una muy importante es el ofrecimiento de los dueños en renta, que sólo es pagable si se destina a oficinas. Muchas de ellas son casas muy grandes que difícilmente se pueden rentar como residencias. El Programa Parcial de Las Lomas se vence en 2012 y se han comenzado los sondeos con los vecinos. Muchos quisieran mayor flexibilidad para poder tener varias viviendas en el mismo predio y así abrir posibilidades para seguir ocupándolas como vivienda, pero hay mucha gente que de ninguna manera quiere cambiar la normatividad actual.

¿Considera la delegación colocar parquímetros?

Se está terminando de ponerlos en Polanco para después seguir con Las Lomas. El proyecto es abarcar de Prado Norte y Prado Sur a Tarahumara y de Corregidores a Palmas. En esta zona todavía predomina por mucho las residencias, y sus propietarios consideran un verdadero problema no disponer de lugares para estacionarse. El frente de su casa lo consideran suyo o al menos con derecho absoluto de ocuparlo. Cambiar esta costumbre va a ser difícil. Tener parquímetros desalienta los cambios de uso, complicando la ocupación a terceras personas, por ejemplo, los empleados.

¿Sería posible una revisión de la manera en como llevan a cabo el cumplimiento de la norma los establecimientos como restaurantes y principalmente los salones de belleza?

No se dispone de recursos para revisiones rigurosas, además las disposiciones reglamentarias están fuera de la realidad como es exigir un cajón por cada 30m².

¿Cuál ha sido el cambio más notorio de los habitantes de Las Lomas?

Se percibe que han disminuido los residentes si se observa la cantidad de casas desocupadas. Una buena parte de los vecinos se notan afectados también por la crisis, desde que hace 40 o 50 años que se mudaron a la colonia no eran precisamente millonarios, además que naturalmente han envejecido. Eran clase media alta que pudieron comprar un terreno amplio, muchos crecieron al paso de las oportunidades que el país les ofrecía, pero otras muchas familias mantuvieron su posición económica. Ahora se sienten ricos al observar los precios en que se ofrecen las casas aunque muy pocas pueden realizar la operación.

En este contexto los funcionarios Demetrio Sodi, jefe Delegacional en Miguel Hidalgo y Felipe Leal, secretario de Desarrollo urbano y vivienda del gobierno del Distrito Federal, realizaron un recorrido por la colonia Lomas de Chapultepec, donde escucharon la problemática de la zona y ofrecieron mejoras a los miembros del Comité Vecinal recientemente electos. El Comité Vecinal está integrado por Roberto Díaz, Trinidad Belaunzarán, Verónica Belaunzarán, entre otros ciudadanos.

El jefe delegacional expuso a los vecinos que su administración, en coordinación con la SEDUVI, realizará verificaciones y pondrá orden en los domicilios donde se viole el uso de suelo, toda vez que esta zona es eminentemente habitacional y de manera desordenada, a través de los años, se han ido instalando oficinas, problema que conlleva otros como el comercio ambulante de comida en diversas calles.

Al respecto, el titular de SEDUVI, destacó que seguramente se tendrá que revisar el Plan Parcial de la zona para reordenar el uso de suelo y evitar que en el futuro siga ampliándose hacia el interior de la colonia la instalación de oficinas o negocios, como ha sucedido en las últimas décadas.

Otra de las problemáticas que plantearon los integrantes del Comité Vecinal, encabezado por Roberto Díaz y Trinidad Belaunzarán, fue el caos vial que se presenta diariamente en la calle Prado Norte, la falta de estacionamientos, el ambulante y las construcciones que algunos particulares tienen proyectadas en la zona.

Al respecto, Sodi explicó a los residentes la situación legal en que se encuentra el predio de la calle Pedregal 24 y el hecho de que “no se le puede impedir ni negar los permisos que obtuvo mediante un mandato de un juez”, por lo que señaló, “que buscará una reunión para la primera semana de enero próximo entre la empresa encargada del proyecto, y el Comité Vecinal, para que les expliquen las medidas que se realizarán para disminuir el impacto urbano”. Por su parte, Felipe Leal, detalló el estado en que se encuentra la instalación de parquímetros y el proyecto para construir un estacionamiento subterráneo en la

calle de Prado Norte, para mitigar precisamente los problemas de estacionamiento y de vialidad.

Sodi de la Tijera explicó que para resolver el problema del ambulante entrará en vigor un programa de reordenamiento que implica que quienes vendan comida en la zona deberán hacerlo de manera higiénica, ordenada y segura. Finalmente, en cuanto a los helipuertos, subrayaron ambos funcionarios que solicitarán a las autoridades federales verificar los permisos respectivos y las medidas de seguridad y las demás requeridas por protección civil, a fin evitar accidentes y garantizar la seguridad de los habitantes de Las Lomas.

Cabe mencionar que en este recorrido acompañaron al jefe delegacional, los funcionarios de la delegación Miguel Hidalgo; Gabriela González, directora de Sustentabilidad y Salvador Morales, director general de Servicios Urbanos. Publicado en: <http://www.miguelhidalgo.gob.mx/noticias/view/mh>

8.5 Opinión vecinos

En el presente apartado se considera dar voz a la postura de los colonos a través de entrevistas realizadas a los mismos, a continuación se transcribe una de ellas la del arquitecto Vicente Alonso:

¿Cuál es su opinión sobre Las Lomas hoy en día?

Se encuentra en un proceso de deterioro que se incrementa día con día. Los cambios en el uso del suelo son constantes. En la zona baja de la Colonia, a simple vista, se identifican casas que se usan como oficinas, las calles están invadidas de automóviles estacionados. A las seis de la tarde, el tráfico parece *hormiguero alborotado*, coches y camiones usan todas las calles secundarias buscando atajos y evitar embotellamientos. Es común ver a los camiones de pasajeros salirse de sus rutas. El panorama se ve negro al no existir un plan de transporte y vialidad para la ciudad. Las escasas acciones que se realizan mejoran en el mejor de los casos, por un tiempo muy corto, los problemas. La incorporación anual al parque vehicular de nuevos automóviles no corresponde a la respuesta de las autoridades que son rebasadas por el problema.

¿Cómo visualiza el futuro de la colonia en diez o veinte años?

Continuará el proceso que quizá obligue en unas zonas a formar áreas de acceso controlado, cerrando el tránsito en algunas calles, evitando el cruce de vehículos que no vayan directamente a la zona ayudante con ello a incrementar la seguridad.

¿Considera que el desarrollo de la colonia se apega a la normatividad?

El problema no radica sustancialmente en la normatividad actual que está por cumplir veinte años. Revertir la situación vigente se ve muy complicado. Por un lado, está la corrupción que hace utópica la idea de considerar la normatividad como un instrumento que se va a respetar. Por otro, la conciencia cívica de la población es muy baja. Al mismo tiempo que se protesta, se buscan caminos para no cumplirla, pues violentarla significa grandes ganancias.

¿A pesar de las vicisitudes antes señaladas considera usted que convendría planear alternativas para otras formas residenciales diferentes al modelo de casa unifamiliar?

Una opción pudiera ser permitir en algunas zonas edificios departamentales que para mucha gente es una opción importante a condición de no incrementar de manera significativa la densidad poblacional, es decir dejando grandes áreas verdes, aumentando las distancias de separación con alineamiento y colindancias, proporcionar el doble de lugares de estacionamiento que se exige actualmente así como un 10% para visitas. Una restricción muy importante es no tocar los árboles existentes tanto en el interior del predio como en las banquetas. Cada predio no podrá tener más de dos rampas para acceso de automóviles.

8.6 Consideraciones en el Programa Delegacional 1997

Las Lomas de Chapultepec y Polanco son agrupaciones urbanas básicamente destinadas a vivienda de alta calidad, cuyas trazas y soluciones arquitectónicas y formales representan uno de los momentos más distinguidos del desarrollo urbanístico y formal de la ciudad de México durante las primeras décadas del Siglo

xx. Sin embargo, muchas de las viviendas de Polanco sobre todo, están siendo demolidas o transformadas en un cien por ciento, sin tomar en cuenta el valor arquitectónico que tiene la construcción original. Esto responde a una presión económica de la dinámica urbana por cambiar a usos más rentables como el comercial y de servicios, en comparación con el habitacional.

El Programa Parcial 1992 tiene un marco normativo esencial para el control del crecimiento urbano, dentro de sus puntos más importantes considera que se hace necesaria la implementación de normas que regulen aquellas zonas que cuentan con todos los servicios como es el caso de la Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) Lomas de Chapultepec, donde la regeneración, renovación y mejoramiento es de mayor importancia en la planeación urbana de la ciudad de México.

Además plantea que la ejecución del presente acuerdo obedece a las acciones urbanas relativas al ordenamiento y regulación del desarrollo urbano de las zonas que sufren la evolución del fenómeno de crecimiento y que se han deteriorado con el tiempo, la conservación de los sectores de dichas zonas que así lo requieran y la determinación de las bases que sean necesarias para estas, por sus características especiales, para un desarrollo urbano controlado.

Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la delegación Miguel Hidalgo versión 1987, determina la idónea combinación de usos para el aprovechamiento del suelo en sus áreas y predios, y que para el mejor logro de estos propósitos de planeación y zonificación urbana, se hace necesario el establecimiento de zonas especiales de desarrollo que de acuerdo a los estudios técnicos realizados por la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, la citada zona presenta características especiales para el desarrollo de usos y destinos encaminados a la conservación y preservación de las áreas arboladas, así como para la construcción de vivienda limitada y la generación de servicios básicos para la zona materia del presente acuerdo.

Las razones de beneficio social que motivan este acuerdo son principalmente establecer el mejoramiento y el marco normativo de la zona mediante la realización de acciones concertadas entre los diferentes grupos

existentes en la *Colonia Lomas de Chapultepec*, mejorando con ello las condiciones de vida de la población de esa zona y de las circunvecinas, distribuir equitativamente los beneficios y cargas del proceso de desarrollo urbano, evitar que se edifiquen o amplíen construcciones sin garantía de seguridad para sus usuarios y el cumplimiento de normas específicas que aseguren una adecuada mezcla de usos del suelo.

Finalmente, las normas técnicas que se establezcan deberán regir en lo sucesivo a las edificaciones, su utilización y el aprovechamiento del uso del suelo en general; por lo que he tenido a bien expedir el siguiente acuerdo.

9. Escenarios para los próximos Años

9.1 Los tipos de uso de suelo

Actualmente el uso de suelo que tienen los lotes de la colonia difiere de manera importante del señalado en el último Programa Parcial de Desarrollo Urbano, los cambios dentro o fuera de la normatividad continúan.

Desafortunadamente muchos son los propietarios que se amparan contra la normatividad y terminan ganado los casos con la intención de utilizar la propiedad con un uso de suelo distinto. Recientemente un caso muy sonado ha sido el del predio que ocupaba el Superservicio Lomas en la calle de Pedregal. Los dueños ganaron el caso contra el INBA que argumentaba que la obra de Vladimir Kaspé debía de conservarse como valor patrimonial. En ese predio, los vecinos de la colonia lograron detener el proyecto del arquitecto holandés Koolhaas que tenía contemplado más de 80 niveles, iniciativa que apoyaba el jefe de gobierno de la ciudad, según notas del periódico El País. Es importante señalar que el Programa Parcial vigente de Las Lomas señala una altura máxima de 20 metros.

El triunfo duró poco tiempo, en febrero de 2011 se demolió la gasolinera y comenzó la excavación para construir un edificio de 25 niveles gracias a que un juez falló a favor de la inmobiliaria. Este no es un caso aislado y se seguirá repitiendo ante las presiones de los inversionistas, son numerosos los casos que han cambiado el uso de suelo con el recurso de *derechos adquiridos*. Según los diarios, este problema parece que tomó por sorpresa a las autoridades y fue hasta ya avanzado el problema cuando iniciaron una revisión de numerosos casos a partir del caso suscitado por el otorgamiento de una licencia fraudulenta a una obra en el sur de la ciudad. El tema no es nuevo, cualquier gestor lo ha utilizado aprovechando la introducción de papeles falsos en los archivos que sin ningún control maneja la SEDUVI.

Por último, los casos de cambios disimulados ubicando oficinas en casas que conservan bardas, accesos y edificaciones sin modificación alguna, solamente

la presencia de vigilantes y en algunos casos, casetas con mirillas, delatan su nuevo uso.

Administrativamente se puede detener el proceso modificando leyes y reglamentos, como son las correspondientes a transferencia de potencialidad y polígonos de actuación para impedir cambios de uso de suelo, al mismo tiempo reforzar el control y vigilancia de los archivos donde se guardan antecedentes de licencias para evitar que se exhiban como antecedentes en el fundamento de derechos adquiridos.

Recientemente se aprobó una disposición que castiga penalmente a quien de un uso de suelo diferente al autorizado, en teoría dicha sanción ameritaría clausura aunque aun no se presenta el caso en el que se vea aplicado.

Las Lomas se iniciaron, como se ha documentado en capítulos anteriores, con una normatividad rigurosa que establecía la zonificación de uso exclusivo residencial, como una de sus características más importantes y *modernas*. A partir de ahí se ha mantenido entre los colonos como una norma irrenunciable que por muchos años estuvo expresa en las escrituras de compraventa, incluso antes de la entrada en vigor de los Programas de Desarrollo Urbano. A partir de su puesta en marcha del ZEDEC la principal demanda de los vecinos ha su respecto irrestricto lo cual de una u otra manera no se ha cumplido.

En la literatura sobre el tema se documenta sobre las dificultades que ha tenido el instrumento del desarrollo urbano, a tal grado que muchos países han optado por eliminarlo sobre todo las zonas exclusivamente residenciales unifamiliares.

Por un lado, se opina (Carmona et al 2003) que el conservadurismo político, social, institucional y financiero aunado a intereses como la discriminación, la segmentación de mercados, la diferenciación de productos, la protección a los precios de la propiedad, perpetúan y sostienen la zonificación funcional.

En Estados Unidos la zonificación se inicia con dos objetivos, la discriminación y la protección de la propiedad.

Para muchos autores como Llewelyn Davies las áreas de usos mixtos tiene accesos más favorable a equipamiento y minimizan trayectos al trabajo, ofrecen gran oportunidad de interacción social, integran comunidades socialmente diversas, incrementan la seguridad por el gran número de ojos vigilando, dan más alternativas de ubicación y forma de vida, desarrollan vitalidad urbana y de la calle, apoya el establecimiento de pequeños negocios, no obliga irremediamente al uso del automóvil. (Davies 1967:181)

9.2 Estacionamiento en vía pública

Un tema central es el control del estacionamiento en las calles, no tener donde estacionarse limita los usos no residenciales. Colocar parquímetros en zonas limitadas pudiera colaborar en este sentido, sobre todo se logran tarifas altas, del tipo de \$10.00 por quince minutos y un tiempo máximo de media hora. El objetivo es desalentar el estacionamiento en vía pública y el uso no residencial de los predios.

En Beverly Hills se permite estacionarse sólo en una acera y en Riverside en determinados horarios y con permisos, en este último caso existen algunos estacionamientos públicos para pensionados, lugares muy codiciados pues implican largo tiempo de espera para que sean asignados.

Ciertamente el problema principal es el estacionamiento ocupando parcial o totalmente las banquetas; así como, el estacionamiento en segunda fila, sobretodo en la zona de restaurantes, salones de belleza y escuelas.

El estacionamiento en las calles de la colonia Las Lomas se vuelve cada día más crítico. Son numerosos los estudios que han intentado dimensionar el problema recomendando parquímetros y estacionamientos públicos, las autoridades por su parte han anunciado que próximamente iniciarán su colocación; de hecho en la zona de Polanco ya se emprendió la colocación de parquímetros con total aceptación de los vecinos y quejas de los empleados y por supuesto de *franeleros* que ya se habían apoderado de la zona.

Parquímetros

La implementación de estas terminales ubicadas en la vía pública comprueban su eficacia al permitir el ordenamiento y medición del estacionamiento en áreas definidas para ello, permitiendo valer las políticas de gestión de movilidad, que de otra forma resultan infringidas por los automovilistas.

La colocación de parquímetros resulta necesaria si se requiere garantizar para lograr que haya lugares siempre disponibles de estacionamiento. Una buena instrumentación de esta estrategia es mediante parquímetros con tarifas variables que se ajustan para que permanentemente existan un 15% de lugares disponibles. Existen un sinnúmero de lugares donde se ha aplicado el programa con éxito como es Pasadena y Los Ángeles (Shoup 2011).

Como lo señala Shoup (2011) toda persona con automóvil se cree con derecho de estacionarse en las calles y se opone a pagar porque considera que es un bien común. El estacionarse gratis es un hecho que comenzó de manera natural pero al incrementarse de manera exponencial el número de automóviles llegó actualmente a ser inmanejable.

Como *bien común* la posibilidad de estacionarse debe estar disponible para todos y pierde sus características cuando alguien lo acapara, situación de la cual se pierde el control si no hay un costo económico y que se resuelve fácilmente como la implementación de parquímetros.

Específicamente las calles de Las Lomas están acaparadas principalmente por oficinistas con períodos de ocupación largos que denotan además el cambio de uso de suelo transformado de residencial a comercial. Las zonas comerciales, principalmente restaurantes y *estéticas* saturan los alrededores, es una obligación pendiente por parte de las autoridades revisar los usos de suelo y por ende exigir que cuenten con estacionamiento para sus clientes.

En este apartado se citan algunas notas periódicas en relación al tema de la implantación de los parquímetros en la zona, a fin de conocer la percepción de los afectados. El 23 de enero de 2011 el periódico Reforma publica en su primera plana un artículo titulado *Padecen atasco calles de Polanco* escrito por Rodrigo

León y en donde se menciona que a fin de disminuir el caos vial se instalaron 77 parquímetros en una zona, misma que abarca 22 calles de 46 manzanas y en donde se encuentran 408 establecimientos, de los cuales 134 son negocios de comida, 64 tiendas, 21 salones de belleza, entre otros, y en que en total el 56% no tiene espacios de destinados a cajones de estacionamiento.

El periódico Reforma en su sección CIUDAD, publica el 28 de enero de 2011 un artículo titulado *Vandalizan parquímetros, Amanecen pintados tres aparatos* donde Lorena Morales comenta:

Rechazo de la comunidad. Los parquímetros de Polanco han despertado inconformidad. El 6 de enero, franeleros bloquearon Paseo de la Reforma pese a la presencia de granaderos (al grito *la calle es de todos*). El 9 de enero comenzaron a operar y los cuida coches colocaron sellos simbólicos de clausura a los aparatos. En una tercera protesta se unieron los vecinos de Chapultepec-Morales para manifestar su inconformidad. Este jueves se llevaron a cabo dos protestas que terminaron con el retiro de los vecinos con apoyo de los granaderos.

Un día después, el 29 de enero de 2011 Lorena Morales continúa con el tema:

Los polémicos parquímetros de Polanco ampliarán su área de operación a otras 37 calles de la colonia Palmitas, bosque de Chapultepec y Chapultepec-Polanco. En medio del rechazo vecinal y de franeleros, mañana comienzan a operar 115 medidores más que forman parte de la segunda de cuatro fases del programa de parquímetros.

Otros aprueban la medida “[...] es una maravilla, hace diez años que uno no se podía estacionar dentro de Polanquito, ahora uno encuentra lugares en todas partes, ya no están franeleros, que los respeto, pero bellas eran el motor de desorganización de la sociedad. Desde que no están ya no hay coches, la circulación se ha tranquilizado mucho” comenta un integrante del Comité Ciudadano.

Morales da seguimiento al tema y el ocho de febrero en la misma sección publica: *Dan largas a Comité para parquímetros* donde se puede leer:

Mejoran medidores movilidad. Alegra a vecinos colocación de parquímetros [...] pues ahora hay suficiente oferta de estacionamiento [...] mucha gente está protestando porque sus garajes los han convertido en locales

comerciales [...] la presidenta de la organización ciudadana por Polanco Reforma, Ignacia Moran aseguro que lo mejor que les ha pasado son los parquímetros.

Víctor Bonesana, presidente de la asociación civil Unión Polanco declaró estar contento con los parquímetros [...] “creo que ha mejorado la movilidad [...] hay más oportunidad de encontrar un lugar”.

Diana Rodríguez, oficinista declaró: “es una monserga y un abuso, me siento bastante molesta, hoy quise venirme en bicicleta pero es muy peligroso”.

Rossana, empleada bancaria afirma: “llego a las 6:30 de la mañana para encontrar un lugar sin parquímetro”, entra a trabajar a las 10 de la mañana, durante ese tiempo duerme en su coche, desayuna, ve televisión por celular, lee y baja música de su computadora.

Judith Lozano, oficinista de la zona, también invierte mucho tiempo para encontrar estacionamiento “obviamente me afectan los parquímetros, me quedo ocho horas y es un dineral pagarlo[...]hay que llegar temprano, hay que caminar, te arriesgas, mencionó Lozano” (CIUDAD 2011:1)

Shoup señala que esta situación también tiene sus implicaciones, al igual que Carmona *et al*, este autor considera que la implementación de los parquímetros distorsiona la elección de transporte, promueve el uso del automóvil, aumenta tráfico, congestionamiento y consumo de gasolina, pues llega datos de Shoup hasta un 30% de vehículos circulan a baja velocidad buscando un lugar.

El siete de mayo de 2012, el periódico Reforma en su sección CIUDAD publica el artículo *Perfilan en Lomas 570 parquímetros* con el subtítulo *Inicia programa con 235 aparatos en primera quincena de este mes* escrito por Marcela Nochebuena. En el texto comenta que el objetivo es colocar los 570 aparatos en cinco etapas, para terminar en septiembre. Dice que la zona ha sido convenida con los vecinos y corresponde a la parte baja de la colonia. En la misma página el periódico da datos de los parquímetros de Polanco. En los primeros tres meses han recaudado 3.8 millones de pesos. La tercera parte se invertirán en mejoramiento de espacios públicos. En la zona fueron instalados 440 aparatos que regulan 6,600 espacios de estacionamiento.

9.3. Paisaje urbano

Un aspecto que requiere la mayor atención es el control de los arboles existentes, dentro y fuera de los predios, todavía hoy en día constituyen el factor más relevante en el paisaje urbano. Las casas, antiguas o renovadas se ocultan atrás de especies de gran follaje. Las amenazas son mayor densidad en la construcción, subdivisiones, espacios para estacionamiento y ensanchar accesos a cocheras. Debería permitirse un máximo de un acceso doble por casa, es decir 6 metros de rampa

Relacionado a este tema está el asunto de las bardas. Inicialmente se normaba que los predios no se bardearan y solo hubiera setos. Por los años cincuenta todos estaban bardeados pero con una media barda complementada con una celosía de tabique o reja que guiaban enredaderas. Después por motivos de seguridad crecieron en altura y cambiaron su cubierta verde por aplanados y colores llamativos. Esta moda ha empezado a modificar el paisaje urbano de la colonia. Hay algunos ejemplos de grandes bardas cubiertas de plantas que disminuyen el efecto negativo. Debería normarse que todas las bardas deberían estar cubiertas de enredaderas.

Por último están las bardas con publicidad autorizadas, en principio como tapial de obra, y ahora toleradas aun en casas en uso. Este tema constituye un asunto de la mayor importancia para la imagen de la colonia y regularizarlo parecería que no atenta sustantivamente a intereses económicos a no ser el de los dueños de la publicidad.

9.4 Vialidad y transporte

En este ámbito, resulta prioritario iniciar acciones, sino no se construyen nuevas vialidades y se atiende el problema del transporte público el colapso es inminente. No es posible que Las Lomas de Chapultepec sea el paso de todos los desarrollos que se hacen a sus lados y al poniente, los Puentes de los Poetas han resultado catastróficos en cuanto ha aumentado el tráfico en Reforma y Palmas, los arreglos

en Constituyentes han atenuado el problema pero debido a su sección y circulación de todo tipo de vehículos se colapsa con frecuencia. Las colonias del Estado de México, Bosques de Las Lomas y Santa Fe, necesitan nuevos accesos al periférico.

Un problema central es que solo Reforma, y medianamente Palmas, tienen conexiones francas hacia ambos sentidos del Periférico, Constituyentes no tiene conexión al Periférico hacia el poniente y muy limitada rumbo al sur por una lateral estrecha, quedando muy distantes las incorporaciones a los carriles centrales. Palmas tiene también accesos poco fluidos al Periférico, en ambas direcciones se hace en un cruce controlado por semáforos que está normalmente congestionado.

En Santa Fe se sigue construyendo con gran intensidad aunque la ocupación es muy baja, De cualquier manera la amenaza está ya presente. De tal manera que no se conoce un plan integral para la zona poniente, el gobierno del Distrito Federal, desde hace tres años, quiere unir Santa Fe con el Sur, dándole continuidad a los Puentes de los Poetas. Los vecinos de Álvaro Obregón se oponen argumentando desalojos y daños ambientales, en respuesta a ello el Gobierno argumenta que no habrá daños y que la obra tendrá “beneficios sociales” pues circulara transporte público sin costo adicional, aunque los particulares si pagarán cuota.

De cualquier forma se mejorará la accesibilidad a Santa Fe desde el sur, pero no la de Santa Fe al centro y norte de la ciudad que actualmente es ya saturada. También está en proceso la ampliación de la carretera libre a Toluca, hasta la parte baja de Cuajimalpa, que ayudará a liberar el tráfico pero complicará la llegada al entronque Reforma y Constituyentes, actualmente ya saturado, al incrementarse el número de carriles que ahí confluyen. En el Estado de México también está detenido el Puente de Hueyetlaco que conectaría Interlomas a la carretera de Toluca contribuyendo a colapsar el sistema.

Es evidente que no se puede continuar sin tener un plan de transporte y vialidad de toda la ciudad y en particular de la zona poniente. No se puede continuar con

ocurrencias circunstanciales y sin ningún plan a mediano y largo plazo sustentado con un plan financiero que lo haga posible.

9.5 Consideraciones finales

Si no se toman medidas serias y en concordancia con las necesidades de los vecinos el deterioro continuará irremediablemente y pronto será irreversible a costos difícilmente sostenibles.

Dada su posición estratégica en el eje Reforma, la colonia va en camino de transformarse en una zona próspera inmobiliariamente, pero como colonia residencial, de casas unifamiliares, tiende a desaparecer. Quizá una y otra cosa no necesariamente son excluyentes si se reconocen nuevas demandas armonizables.

9.6 Alternativas

Se abren dos posibilidades, una de ellas es mantener el Programa Parcial o bien modificarlo con vistas al futuro.

A. Mantener el Programa Parcial tal y exigir a las autoridades un control más eficiente

Esta opción cuenta con el apoyo de la mayoría de los vecinos, al menos de los que participan más activamente. La oposición de los vecinos a cualquier cambio, se entiende por los abusos que han sufrido por años, aunque resulta complicado negarse a las demandas del cambio que ocasiona el crecimiento poblacional y que hacen que cada vez la colonia difiera en mucho del fraccionamiento campestre, aislado de la ciudad, ideado por José Luis Cuevas.

Sin embargo, los vecinos consideran que es posible mantener la colonia lo más cercano a los planteamientos iniciales si se cuenta con el apoyo de las

autoridades. La presión inmobiliaria continuará y los propietarios buscarán formas de lograr cambios de uso de suelo reconocidos oficialmente o simulando sus usos de forma muy discreta. Si se dejara al libre juego del mercado se convertirá en el futuro en un centro de edificios de oficinas, comercios y condominios.

B. Modificar el Programa Parcial

Lo seguro, es que difícilmente se puede pensar en regresar a Las Lomas de los años treinta o cuarenta, un plan inteligente deberá mantener muchos de los valores del proyecto inicial, pero tendrá que incorporar nuevas necesidades y exigencias. En todo o nada nadie saldrá ganando.

Dentro de las alternativas para modificar los usos del suelo, cabe la posibilidad de plantear una combinación ponderada de áreas exclusivamente residenciales y nuevas áreas comerciales y de oficinas y/o departamentales cuidando que las alturas que se permitan no alteren las condiciones de las casas colindantes.

En esta opción caben muchas posibilidades, una alternativa sería consolidar el área comercial y de oficinas prolongando la actual de Prado Norte y Prado Sur hasta Explanada. Las zonas comerciales de Prado Norte y Prado Sur se han ido expandiendo, así como el Paseo de la Reforma que está prácticamente saturado de otros usos no residenciales hasta Montes Escandinavos.

El Paseo de la Reforma actualmente tiene usos no residenciales importantes y cada día se incrementan como se puede observar en la figura 97.

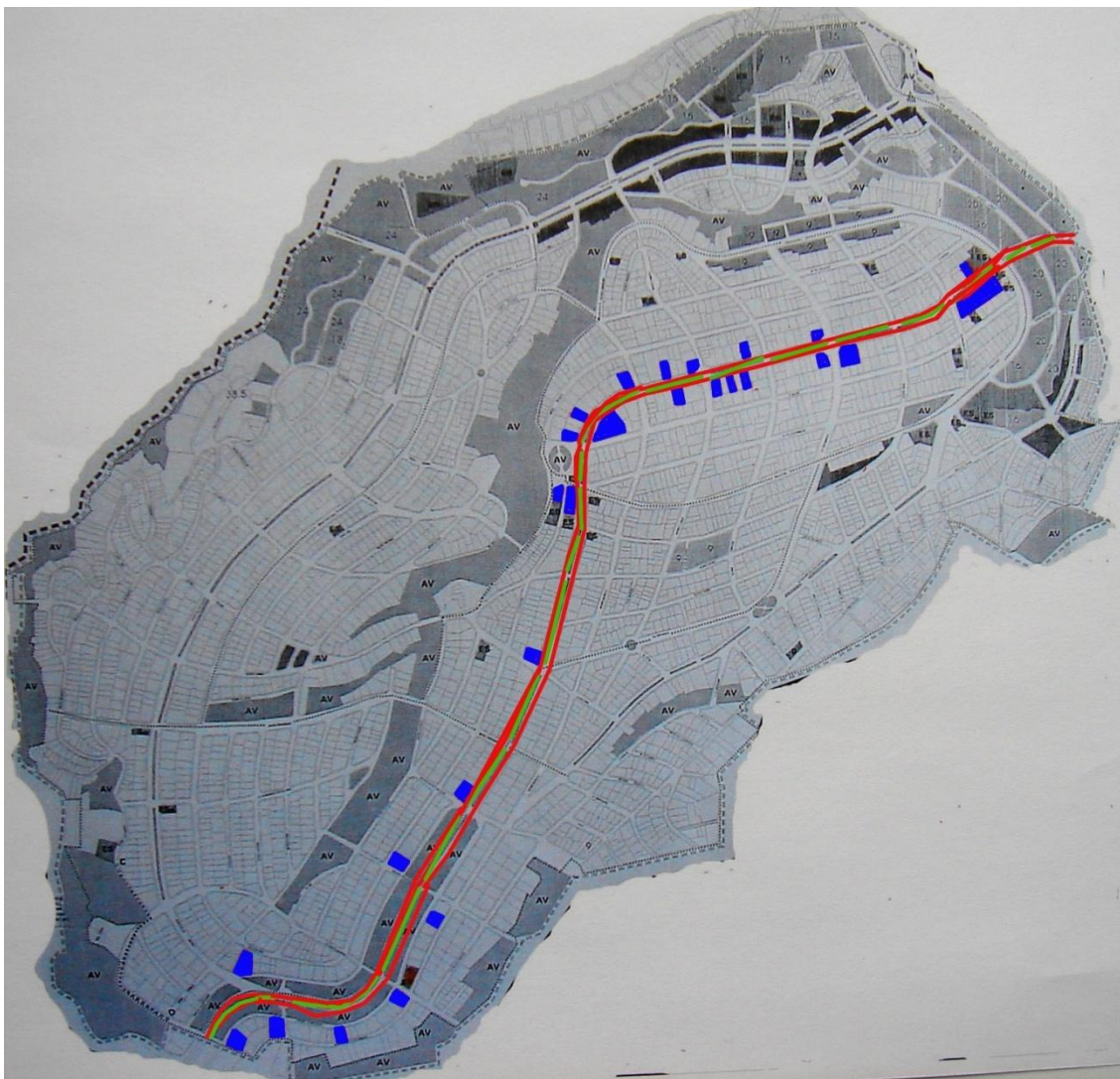


Figura 97. Predios en Reforma con usos actuales no residenciales (Sánchez de Carmona)

Cabe hacer mención que sin considerar las embajadas (7 Anexo A) y escuelas (3 Anexo B), en total son 28 predios sobre Reforma de Prado Norte y Prado Sur a Rocallosas, sin contar las disimuladas.

Otra alternativa pudo ser convertir a largo plazo el Paseo de la Reforma entre Rocallosas y Prado Norte y Prado Sur en una especie de prolongación de Parque Vía Reforma. En las manzanas que colindan con el Paseo de La Reforma se podría permitir la construcción de edificios de baja altura, exigiendo amplias restricciones tanto a Reforma como a las calles posteriores para sembrar árboles de gran follaje, en este sentido se estima que si se permitieran entre ocho y diez

niveles, se podría exigir dejar hasta un 85% de área libre y restricciones de 15 a 25 metros de separación del alineamiento y colindantes. La imagen sería de un parque arbolado, desde Parque Vía Reforma hasta Prado Norte y Prado Sur. Sería importante condicionar a los nuevos usos de suelo a proporcionar un área exclusiva de ascenso y descenso de personas dentro del área del terreno, y al menos triplicar el área de estacionamiento requerido actualmente. De tal manera que estos departamentos se convertirían en una opción que evitaría que muchos se fueran a Santa Fe o otros desarrollos del Estado de México.

Esta opción se podría complementar permitiendo el uso de oficinas a los predios que colinden con las calles posteriores como son Sierra Madre, Sierra Nevada, Monte Blanco y Cáucaso condicionando que el estacionamiento lo cubrieran dentro del predio y las nuevas construcciones que se edificaran no rebasara el área de desplante de la construcción actual para no densificar la colonia.

Este escenario sería viable si se va construyendo por proyectos específicos utilizando como base el instrumento actual *Polígono de Actuación* donde se delimita un área y se cambia la normatividad para su aprovechamiento óptimo.

En cualquier opción toda la colonia deberá de tener la implementación de parquímetros de uso limitado en las aceras donde este permitido estacionarse a manera de reforzar el uso de transporte público, en agosto de 2012 comenzó la colocación de parquímetros.

9.7 Acciones

En resumen se proponen las siguientes acciones:

1. Revisar programa parcial
2. Medidas normativas.- limitar el estacionamiento en vía publica.
3. Revisión acuciosa de la situación del uso y construcción de cada predio
4. Revaluar catastralmente construcciones con usos diferentes a residencial.
5. Abrir nuevas vialidades en el área poniente, para atenuar de tráfico que usa la colonia solo para cruzarla.
6. Transporte público
7. Protección arbolado, reglamentar bardas y banquetas

10. HALLAZGOS y CONCLUSIONES

10.1 Hallazgos

El diseño de José Luis Cuevas Pietrasanta

En el proceso de búsqueda de datos y con la metodología de acopio de información de documentos cartográficos se obtuvo evidencias de dos hechos importantes en la formulación del proyecto del arquitecto José Luis Cuevas que ningún estudio a la fecha ha señalado. Por un lado, el trazo del Acueducto de Río Hondo que atravesaba como caño a cielo abierto los terrenos de la colonia y por otro lado, hay datos que permiten suponer que el proyecto inicial de la colonia se estructuraba en torno a un Centro de equipamiento y servicios que al poco tiempo desapareció como idea al lotificarse el área para lotes residenciales.

El proyecto del arquitecto Cuevas es un ejemplo de la habilidad de plantear un trazo original y armónico a partir de un obstáculo existente en el terreno. Como se detalla en el capítulo 6 y en los incisos 6.1.1.6.1 y 6.1.1.6.2 la obtención de planos de los primeros años de la colonia (figuras 38, 40, 41 y 42) permite entender la particularidad del proceso que siguió el arquitecto Cuevas, el que considero un ejemplo de como se debe proceder en cualquier tipo de proyecto arquitectónico. En vez de imponer una idea a la realidad, al terreno con su forma y accidentes, tomarlos como elementos de composición y hacer de ellos el motivo de su especificidad y valor.

Centro de equipamiento y servicios

Es presumible que Las Lomas estuvieron pensadas en tener un Centro Cívico que estructurara la colonia

La hipótesis de que la colonia tuvo un *centro de equipamiento y servicios* quedó documentado en el capítulo 6, inciso 6.1.1.10. Cuevas intentó también este concepto en la Colonia Hipódromo Condesa así como en sus otros proyectos. (Sánchez de Carmona 2010) La transformación de esta zona se inició poco después de haber salido a la venta la primera sección, lo que no se pudo verificar es hasta cuando controló el desarrollo del proyecto el arquitecto Cuevas

Los límites de las secciones Bellavista y Palmas que integraban la nueva colonia, se modificaron en los primeros años de su desarrollo

El proyecto de la colonia se fue haciendo sobre la marcha, con bordes y superficie total indefinida

Un primer asunto es el área de Virreyes. En los proyectos de 1925 ya se planteada el boulevard de los Virreyes y una calle paralela muy próxima. (Figura 42). En los planos de 1929 (Figura 45) se dibujan calles en diagonal con respecto a Virreyes, de sección menor que el resto de la colonia y con lotes mucho más pequeños, de menos de 500m². Esta zona es la reclamada por los expropietarios de la Hacienda Molino del Rey.

En relación al mismo tema de límites de las propiedades está la suspensión de muchos años (de 1930 a 1945) de la urbanización de la parte alta de la colonia, de Sierra Tarahumara al poniente, así como la zona de Palmas. Áreas también señaladas en la demanda de los dueños de la Hacienda del Rey detallado en el punto 6.1.1.6.

En cuanto al diseño de la colonia es inquietante la aparición del Parque Vía Reforma no previsto en los planos iniciales (Figura 42) y que constituye uno de los elementos urbanos más relevante por su calidad de diseño y ambiental. Tampoco se pudo identificar de quien fue la idea de incorporarlo al conjunto. Cuevas por esos años estaba dedicado en la Secretaria de Educación Pública en el Departamento de Construcción de Escuelas participando activamente en la formación y operación del CAPFCE.

10.2 Conclusiones

Las Lomas y la Ciudad de México

Las Lomas crearon un eje que estructuró el desarrollo de la zona poniente

Las Lomas de Chapultepec ha consolidado su relevancia al quedar ahora al centro del gran eje de desarrollo inmobiliario a todo lo largo del Paseo de la Reforma, donde se concentran instituciones distinguidas en el mundo de los negocios globales; así como, del núcleo de instalaciones importantes en los sectores de la cultura y del espectáculo.

Este tipo de corrimiento de las funciones de centralidad de la ciudad están explicadas por el modelo de Terrazas y como antecedente se tiene el modelo de sectores de Hoyt que se ajusta más al desarrollo de la ciudad de México, que el modelo concéntrico de Burgess. En la ciudad de México se puede apreciar la formación de un sector residencial que se forma desde el área central, empezando con las colonias Cuauhtémoc y Guares, continuando con la Roma Condesa, después Anzures y Polanco, a continuación Las Lomas, después Bosques de Las Lomas, Lomas Altas, Lomas Reforma, Bezares Vista Hermosa y Cuajimalpa por la carretera libre a Toluca y Santa Fe por la de cuota. Este sector se prolonga hacia el sur a lo largo de la avenida Insurgentes hasta San Ángel y el Pedregal. Otros autores hacen una simplificación mayor, esquematizando que la ciudad se puede dividir por un eje norte sur que la divide en dos.

Una variante del modelo general del crecimiento de *la Ciudad de los Caminos* de Terrazas está en la particularidad de que el *camino* que se formó con la prolongación del Paseo de la Reforma no es un eje que existía como otros en la ciudad como son Tlalpan, Calzada a Tacuba, avenida Cuauhtémoc, calzada Vallejo, etcétera. Sino que este eje se formó por los desarrolladores de Las Lomas

al lograr la prolongación del Paseo de la Reforma a través del Bosque para conseguir un acceso a la colonia (Sánchez de Carmona 2009) que años después se prolongó al poniente hasta Santa Fe.

La colonia como suburbio, aunque inserta dentro de la ciudad, mantiene sus bordes y su identidad

Las Lomas se mantuvo por muchos años como un suburbio aislado de la ciudad, separado del crecimiento urbano por las barrancas de Dolores y Tecamachalco hasta que posteriormente se conectó por puentes con el Estado de México, y hacia el poniente, conectando la Reforma con la carretera a Toluca. En este caso entonces, no se ubicó la colonia en un eje existente, sino en uno que la colonia formó y que con posterioridad usaron otros desarrollos de la zona poniente, aprovechando sin duda el prestigio de Las Lomas.

Su condición de suburbio aislado está presente en el plano regulador de Contreras hecho quince años después del proyecto de Cuevas para Las Lomas. (Contreras 1938)

Las Lomas es una colonia que como se señala en la literatura evolucionó y de ser un suburbio separado de la ciudad se convirtió en una colonia en medio del desarrollo que ha tenido la zona poniente. Su condición geográfica que al estar limitada por barrancas ha impedido su integración a la trama urbana de la ciudad. Uno de los objetivos centrales del *nuevo urbanismo* que describe Dutton, es revitalizar los suburbios que se hicieron en las afueras de las ciudades y que ahora han quedado insertas en ellas sobreponiendo y desdibujando sus trazas, encontrándose muchas de ellas en condiciones de deterioro desperdiciando su ubicación privilegiada, ahora a medio camino entre el centro y el nuevo equipamiento construido en los últimos años.

Las Lomas no se ajusta a este modelo en primer lugar por estar limitado por barrancas que han impedido integrarse a la trama de las colonias colindantes. Tampoco se puede decir que esté o haya entrado en un proceso de deterioro importante, al contrario continúa teniendo los valores de suelo más altos de la

ciudad en zonas residenciales. Como se ha señalado hay algunos puntos preocupantes que pueden a la larga provocar problemas pero lo que es un hecho es que se han modificado sus características iniciales que hay que tomar en cuenta en sus programas urbanos.

Valores del suelo

El alto costo del suelo es consecuencia de su prestigio, su ubicación y sus condiciones ambientales

Uno de los factores más importantes en la transformación del uso del suelo en Las Lomas es el alto costo del terreno. Sobre el particular se expusieron al inicio de este estudio dos posturas: la que sostiene que los precios de los predios son determinados por el uso del suelo y los que creen que el precio de la tierra es el que determina el uso del suelo. Queda claro que fijar un alto valor no automáticamente va a generar un uso de suelo, pues se requiere que este tenga una ubicación que lo permita. Pero al revés, un suelo con un uso de suelo autorizado tiene mucho más valor que uno contiguo que no tenga uso de suelo. Un inversionista pagará más alto por un terreno dependiendo del número de unidades de vivienda que le permitan hacer y del tipo de giro autorizado. En las Lomas se da el caso de un alto valor por la expectativa de transformación a corto plazo, motivado por el cambio de uso de suelo que han logrado algunos, la mayoría con el recurso de *derechos adquiridos*.

Las Lomas han mantenido un alto valor también por exclusividad y prestigio. La inversión pública en la colonia no ha sido relevante y no puede atribuirse a este factor su plusvalía. Quizá la principal obra ha sido el Periférico y la inversión de Santa Fe que si han transformado a la región. Lo que ha sido importante, es la inversión privada en remodelar y construir nuevas residencias que ha sido en particular destacada, en comparación a las colonias colindantes, como lo evidencia el número de Licencias de construcción expedidas (ver figura

58). Recientemente se ha incrementado la construcción de grandes residencias fusionando los ya de por sí grandes lotes, logrando superficies superiores a los 3000m². Estas circunstancias si han intervenido en mantener altas plusvalías.

En la colonia el incremento de la renta del suelo no se debe principalmente inversiones públicas

En cuanto al argumento de que las inversiones en obra pública y equipamiento disparan el precio, en la colonia no se refleja claramente. La mayor inversión pública que se hizo en el fraccionamiento es la vía rápida del Periférico, el cual en su momento más que beneficiar destruyó una avenida preciosa y le cerceno un pedazo que quedo unido en los hechos a Polanco. Del final de la década de los cincuentas y durante las dos décadas siguientes, esta arteria no representó incremento en los precios significativamente. El desarrollo inmobiliario empezó con los cambios de uso de suelo en la zona baja de la colonia normados por el ZEDEC hechos según el arquitecto Gamboa, director de Desarrollo Urbano en esa época, para atender la falta de oficinas en la ciudad a consecuencia del sismo. Este cambio de normatividad disparó los precios de los terrenos entre Periférico y Prado Norte y Prado Sur de manera que se diferenció del resto ante la perspectiva de otros usos. También es cierto que la zona tiene valores altos por la renovación constante de sus casas y por haber mantenido y consolidado su arbolado y sus jardines, además de su posición privilegiada dentro de la ciudad. Aquí estaríamos hablando de las *rentas diferenciales* y de *monopolio* en los términos de Camagni.

El precio del terreno está vinculado con los usos que le de rentabilidad pero también con la escasez, la posición, etcétera. Los precios de los terrenos en las Lomas son altos por la exclusividad y también por su potencial de usos comerciales y de oficinas. Se mantienen altos por las inversiones privadas renovando el parque residencial, por mantener sus condiciones ambientales, por su ubicación en la ciudad y por su posición en el eje. Las fusiones recientes no se explican como inversión y rendimiento, sobre todo a corto plazo, sino por su potencial uso futuro, pero más bien por su singularidad.

Uso del suelo

La zonificación unifamiliar está siendo muy difícil de conservar al igual de lo sucedido en otras partes del exterior del país

La zonificación existente de uso residencial unifamiliar, se mantiene y para muchos de los colonos es un valor irrenunciable. Se empieza a plantear tímidamente la opción de permitir varias viviendas en el mismo lote, no rebasando de una por cada trescientos cincuenta metros cuadrados de terreno haciendo referencia al modelo seguido en Polanco. Aunque con ello perdería muchos de los valores que caracteriza la colonia.

Si bien desde el inicio de la colonia se enfatizó la importancia de tener una zonificación exclusivamente residencial unifamiliar, pronto empezaron las excepciones, como lo fueron las casas del Moral, en la calle de Monte Altai o las del arquitecto Pani en Explanada, la gasolinera Superservicio Lomas del arquitecto Kaspe que se ubicó en un área que no era originalmente de la colonia. Otros casos fueron el proyecto de la Gran Manzana Comercial, el edificio de departamentos de nueve pisos en la calle de Corregidores. Estos ejemplos antecedieron los múltiples cambios de los últimos años. Esta realidad confirma lo señalado Abrams respecto a que las zonificaciones de usos simples son muy difíciles de controlar.

Cualquier cambio tiene que instrumentarse y quedar plasmado en un nuevo Programa Parcial que en principio, se ha dicho, no quieren los vecinos modificar, a pesar de lo absurdo que resulta mantener una normatividad como si existieran cambios sociales y económicos.

Integración de la comunidad

Una organización de vecinos fuerte debe descansar en objetivos comunes, ampliamente discutidos y aceptados

Uno de los problemas principales en esta tarea es que la población y los propietarios de predios en Las Lomas se han vuelto muy heterogéneos. Los censos dicen que la colonia está en un proceso de despoblamiento pero quizá lo más importante es que existen varias posiciones por el momento irreconciliables, la de los antiguos residentes que quieren seguir viviendo en la colonia a los que se les unen los recién llegados que quieren disfrutar de una zona privilegiada por su ubicación y por sus condiciones ambientales. Por otro lado, están los que han transformado el uso de suelo y los que quieren hacerlo a corto plazo para beneficiarse de las plusvalías. Poner de acuerdo ambas posiciones que tienen objetivos tan diferentes es difícil, ha sido complicado hasta operar una asociación de vecinos, la que existió por muchos años ha sido rebasada por otra diferente que tiene ahora más empuje, pero que tampoco es bien vista por muchos. La participación ciudadana que exige la planeación actual es muy pobre, por no decir que es un ejercicio de simulación, máxime ahora cuando se ha reducido la participación de los colonos en los mecanismos de cambios de uso de suelo.

Hay evidencia que muestra que con organizaciones de vecinos fuertes se pueden controlar los cambios a lo largo de muchos años. Riverside en Chicago que se ha comentado con anterioridad, mantiene con todo rigor sus características originales, al grado que no permiten ni modificaciones a las casas, como puede ser añadirle baños a casas grandes y construidas a fines del siglo pasado con un solo baño.

Planeación urbana de la colonia

El sistema actual de Planeación debe cambiar a un sistema de Planeación Estratégica y Participativa

capacitando permanentemente a todos los que intervienen apoyándose en Universidades

La revisión del Programa Parcial, que por ley deberá hacerse este año se anuncia complicada. Aunque oficialmente se especifica que en la formulación de los Programas de Desarrollo Urbano debe de participar ampliamente la comunidad, principalmente en mecanismos de consulta, en los hechos se verifica la inconformidad de grupos de vecinos ante cualquier propuesta. No hay otro camino que la planeación estratégica participativa pero para ello hay que capacitar a la sociedad para lo cual se considera muy conveniente seguir el ejemplo de muchas universidades de Estados Unidos.

Se coincide con la posición de Abrams que señala que en casi todos lados la política de reglamentación ha constituido un fracaso. No es posible que una reglamentación que en una circunstancia se considere conveniente se mantenga por mucho tiempo dado que las condiciones varían. El mantenerlas por principio es descabellado. En nuestra circunstancia la corrupción complica todo a tal grado que cualquier política que se escoja será poco viable, por ello y en concordancia con Abrams y con Rébora la política fiscal puede ser más efectiva.

Sería interesante explorar nuevos caminos como los ensayados por el Nuevo Urbanismo planteados en el CNU de 1993 así como en los propuestos en el neourbanismo de Ascher. Los planteamientos de Ascher para el neourbanismo resultan estimulantes al diseñar una gestión heurística, interactiva, incremental y recurrente, como él afirma para paralelamente elaborar y probar hipótesis que permitan trasladar la retroalimentación de las evaluaciones y redefinir los elementos estratégicos.

Transformaciones, Permanencias y Consolidaciones

Las transformaciones más importantes que ha tenido Las Lomas corresponden a que ha dejado de ser un conjunto aislado, un suburbio que su característica era estar alejado de la mancha urbana y que al tener un solo acceso le garantizaba

exclusividad y poco tránsito. La colonia ha dejado de tener un uso exclusivamente residencial. Conserva casi intacto su trazo original manteniendo sus cualidades formales de un diseño interesante en sus perspectivas y atractivo por su amplitud y a pesar del incremento del tráfico todavía en su mayor parte cómodamente transitable.

En el transcurso de casi un siglo de existencia se ha consolidado como un área verde de la ciudad, la amplitud de banquetas y camellones; así como, las restricciones con las distancias a alineamientos y vecinos ha permitido el sembrado de árboles con frondosas copas. A pasado a ser de un área de lomas desforestadas y erosionadas, como consta en las fotografías de la época (Puig Causaranc 1930) a un denso pulmón que se suma al Bosque de Chapultepec.

Aunque nunca ha dejado de tener grandes residencias en los últimos años se han construido un número que supera los que existían en otras épocas. Las Lomas llegaron a tener casas muy pequeñas (*bungalows*) y muchas casas de regular tamaño. El modelo que proponía Cuevas, cristalizado en el Concurso de la Casa Modelo de 1923 era de 500m² de construcción aproximadamente. Las casas que se ofrecen en llegan a tener hasta 2000m² de construcción.

El valor de las propiedades también se ha mantenido muy alto. En la investigación realizada se ofrecen residencias de 50 y 60 millones de pesos y en muy pocos casos menores a 10 millones de pesos. (Ver anexos C-1 a C-3)

ANEXOS

Anexo A. Ubicación de Embajadas

Reforma 645, 690, 730, 1675, 1875, 1945, 1990,	(7)
Palmas 550, 1305, 1505, 1375, 1610, 1640, 1994, 2020, 2075	(9)
Virreyes 710, 906, 1070, 1460	(4)
Sierra Madre 215 460, 540, 910	(4)
Sierra Nevada 340, 435, 445	3
Sierra Gorda 175, 370, 505	(3)
Monte Líbano 610,	
Sierra Ventana 255	
Tarahumara 420	
Parque Vía 2240	
Explanada 1025	
Gálvez 215	
Lope De Armendáriz 110, 130	
Paracaima 1235	
Mendoza 110	
Corregidores 226	
Prado Sur 175	
Rocallosas 515	
Cárpatos 825	
Alpes 1370, 1495	
Líbano 885	
Cotopaxi 110	
Calizas 255	
Vertientes 374	

Anexo B. Relación Escuelas

Everest 725, Mimos mi primer cole
Sierra. Minura 29, Montessori new generation
Monte Everest 730, Instituto Guinot
Montes Urales 505, Hamilton
Monte Cáucaso 935
Monte Cáucaso 1245
Palmas 1025
Prado Norte 559
Prado Norte 664
Corregidores 1326
Reforma 715
Reforma 880
Alpes 1100
Reforma 1125 primaria Chapultepec
Sierra Madre 155 esc. Sierra Nevada
Himalaya 615 Peterson
Vosgós 22, Peterson

Anexo C. Valores Inmobiliarios

Se tiene información de valores inmobiliarios desde 2008 de la oferta publicada en revistas especializadas *Metroscúbicos* y *Bienes Inmuebles* que permiten dar un panorama de los altos valores del suelo en Las Lomas. Es interesante también compararlos con la otra colonia de lujo en la ciudad como es El Pedregal de San Ángel.

Estos valores de oferta difícilmente corresponden con los de compra y la comparación entre ellos es difícil sin tener información de la ubicación y de las

condiciones de la construcción. De cualquier manera son útiles para tener un panorama y ver su evolución en los cinco años que se presentan.

Con las salvedades anteriores el promedio de los inmuebles en Las Lomas varía de 2008 a 2012 de 18.5 millones a 35 millones, el mayor dato corresponde a octubre de 2010 y el menor al mes de agosto de 2011 y en el Pedregal varía de 12.38 a 17.5 presentándose el mayor dato en octubre de 2011 y el menor en noviembre de 2009. El valor máximo en las Lomas corresponde fue de 51 millones para un inmueble de 1571m² de terreno y 1100m² de construcción reportado en agosto de 2008. En el Pedregal en ese mismo año se ofrecían 260m² de terreno y 2200m² de construcción por 45 millones. En diciembre de 2010 se anunciaban 100m² de terreno y 1400m² de construcción por \$50 millones. Los precios son más altos en el Pedregal que en Las Lomas pues corresponden a terrenos más grandes. De los 15 reportes con se cuentan el máximo terreno de Las Lomas es de 1680m² en cambio en nueve de ellos aparecen terrenos que van de 1681 a 2600m².

Anexo C.1. Ofertas en revistas

Ofertas en revistas			
<i>Metroscúbicos</i> Agosto de 2008			
terreno m ²	construcción m ²	oferta en millones de pesos	
Lomas			
468	300		9.5
650	600		9.7
733	420		10.4
770	550		11
697	645		11.6
573	605		13
1560	920		17.6
1296	730		19.5
1500	700		19.5

1026	900	19.8
1000	600	17.5
693	720	27.3
517	900	28.6
1200	799	29.9
1150	800	39
1571	1100	51.4
1575	1480	63.7
Pedregal		
942	600	7.5
959	544	8
713	640	8.5
1000	500	8.5
1215	731	9.5
1150	600	10.5
750	700	13
1200	570	11.9
980	1400	18.9
930	680	16.5
2600	2200	45.5
1286	586	9.36
540	720	10.79
600	700	14.5
<i>Metroscúbicos noviembre de 2009</i>		
terreno m ²	construcción m ²	oferta en millones de pesos
Lomas		
770	550	10
451	485	11
701	523	13
573	605	13.6
612	448	15.6
755	450	15
650	650	15.6
800	920	16.3

800	920	16.9
920	550	18.2
900	700	18.2
1170	930	19.5
1036	717	20.8
814	856	22.8
1596	1140	25.4
850	650	50
<i>Bienes Inmuebles</i>	5140 octubre- noviembre 2009	
terreno m²	construcción m²	Oferta en millones de pesos
Lomas		
880	550	20.2
1100	1230	29.9
1375	840	23.4
816	500	20.2
Pedregal		
1440	770	9
1130	1317	9.9
2230	850	45
790	500	15.3
1756	700	21.4
795	340	7.6
640	750	16.9
796	550	8.5
506	550	8
760	770	10.5
400	520	11
466	783	16.2
1537	1180	13.8
895	1046	13.5
1378	1000	17.5
900	705	16.5
500	800	17.2

	853	984	19
<i>Bienes Inmuebles</i>	número 104 enero de 2010		
	terreno m ²	construcción m ²	Oferta en millones de pesos
Lomas			
	1345	840	23.4
	816	500	18.9
Pedregal			
	1061	571	13.8
	1537	1180	13.8
	1318	1000	17.5
	900	705	16.5
	1325	984	19
	1000	750	15.9
	865	989	12.8
<i>Bienes Inmuebles</i>	número 106, marzo 2010		
		construcción m ²	oferta en millones de pesos
	terreno m ²		
Lomas			
	700	700	16.3
	1100	1200	24
Pedregal			
	1061	571	13.8
	1325	964	19
	750	408	13
	1007	770	11
	900	705	16.5
	865	989	12.8
<i>Bienes Inmuebles</i>	Número 113, octubre de 2010		

	terreno m ²	construcción m ²	oferta en millones de pesos
Lomas			
	700	700	16.3
	1680	900	36.4
	590	620	17.6
Pedregal			
	890	425	12
	996	872	10.9
	1433	457	13.5
	1380	800	12.6
	820	1000	13.9
	2306	1948	26
	1097	476	10.7
	798	550	10.7
	1080	590	14.6
	900	600	15.9
	800	700	11.2
	917	755	12.5
	1200	1200	26.5
	1312	1010	21
	1635	1050	23
	1124	1070	11.8
	1000	700	17
	1310	790	15
<i>Bienes Raíces</i>	número 115, diciembre de 2010		
	terreno m ²	construcción m ²	oferta en millones de pesos
Lomas			
	900	1680	36.4
	590	620	17.6
Pedregal			
	1124	1070	17.5
	950	600	12.5
	870	360	8.2

945	760	16.8
1088	511	8.4
2606	2200	45
750	650	9.9
1013	587	16
1666	1400	32
1210	946	16
1350	1500	37.7
1500	1400	50.7
816	435	8.9
820	534	10.9
535	600	9
1071	1590	15.2
430	620	8.5
1000	680	15
900	845	26
508	708	7.8
1140	478	12.8
400	550	7.2
<i>Bienes Inmuebles</i>	número 117, febrero de 2011	
terreno m ²	construcción m ²	oferta en millones de pesos
700	700	16.3
1680	900	36.4
540	470	8.8
Pedregal		
1380	800	12.6
1200	1100	20.9
800	500	10.2
1433	457	12.8
996	872	12
1140	478	12
994	1261	25
1500	1400	35.8

	776	1100	24
	1616	1174	19.9
	1636	1050	23
	1310	790	15
	2000	776	16
	1041	530	9.8
	850	900	15.9
<i>Bienes Inmuebles</i>	número 120, mayo de 2011		
	terreno m²	construcción m²	Oferta en millones de pesos
Lomas			
	1825	450	24
	1350	1200	38.4
Pedregal			
	479	400	7.9
	1886	400	13.4
	900	650	15
	750	518	7.9
	1065	535	14.9
	2309	1948	26
	1193	748	21.5
	1493	457	12.8
	550	470	7.6
	750	480	10
	776	1100	24
	513		10
	1756	700	18.9
	997	470	10.5
	651	90	10
	2080	97	23
	890	425	10.5
	865	546	19

<i>BIENES RAÍCES</i> número123 agosto de 2011			
terreno m²	construcción m²	oferta en millones de pesos	
Lomas			
700	650	16.3	
1825	450	24	
580	460	15.6	
600	595	18	
Pedregal			
2000	600	24	
523	575	7.5	
1433	457	12.4	
855	443	8.5	
650	500	12	
1100	700	18	
513	443	9.7	
1440	903	15	
835	476	11.5	
905	549	9	
1681	1145	35.8	
900	560	14.8	
2070	1500	16	
969	608	11	
1081	750	10.7	
1210	946	16	
800	530	12	
<i>Bienes Inmuebles</i> número 125, octubre de 2011			
terreno m²	construcción m²	oferta en millones de pesos	
Lomas			
700	650	16.3	
580	460	15.6	
1825	450	23.8	
1350	1200	38.4	
800	800	22.8	

Pedregal		
1337	700	13.5
1433	457	12.4
2512	2064	65
800	600	8.9
1440	903	15
1245	637	14
700	680	19.8
1370	1220	15.8
1725	1063	33.8
1407	587	12.3
1135	850	13.5
<i>Bienes Inmuebles</i> , número 129, febrero de 2012		
terreno m²	construcción m²	oferta en millones de pesos
Lomas		
1350	1200	38.4
800	1000	26
Pedregal		
500	800	17
786	631	10.7
1000	700	16
1337	700	16.4
1440	903	15
2000	1000	26
595	432	11
1270	800	20.5
970	608	14.7
507	494	10.5
1725	1063	33.8
1407	587	12.3
865	1546	19
Santa Fe Hacienda		
660	810	32
Rancho San Francisco		
1234	1105	26.5
1850	480	19.5

Anexo C.2. Promedio de ofertas

Reporte fecha cantidad en millones de pesos

	Lomas	Pedregal
ago-08	22.63	12.8
oct-09	21.8	12.6
nov-09	21.2	12.4
ene-10	21.1	15.6
mzo-10	20.1	14.3
oct-10	35	15.4
dic-10	34	17.5
feb-11	30.7	16.5
may-11	28.4	13.9
ago-11	18.5	13.3
oct-11	22.3	18.9
feb-12	32	15.2

Los promedios de Las Lomas de octubre de 2010 a febrero de 2012 presentan pocos datos.

Anexo C.3 Valores extremos

Valores extremos ofertados

fecha	colonia		oferta en millones de pesos	m ² terreno	m ² construidos
Agosto 2009	Lomas	máxima	51	1571	1100
		mínima	10.7	733	420
	Pedregal	máxima	45	2600	2200
		mínima	7.5	942	600
enero 2009	Lomas	máxima	29.9	1100	1200
		mínima	20.2	880	500
	Pedregal	máxima	45.5	2230	850
		mínima	8.5	796	500

enero 2010	Lomas	máxima	23.4	1375	840
		mínima	18.8	816	500
	Pedregal	máxima	19	1325	984
		mínima	12.8	865	989
marzo 2010	Lomas	máxima	24	1100	1200
		mínima	16	700	700
	Pedregal	máxima	19	1325	984
		mínima	13	750	400
octubre 2010	Lomas	máxima	36.4	1680	900
		mínima	17.5	590	620
	Pedregal	máxima	26.5	1200	1200
		mínima	107	1097	476
diciembre 2010	Lomas	máxima	36.4	1680	900
		mínima	17.5	590	620
	Pedregal	máxima	45	2600	2200
		mínima	7.8	708	508
febrero 2011	Lomas	máxima	36.4	1680	900
		mínima	8.7	540	470
	Pedregal	máxima	35.5	1500	1400
		mínima	9.8	1041	530
mayo 2011	Lomas	máxima	38.4	1350	1200
		mínima	15.6	580	460
	Pedregal	máxima	26	2306	1948
		mínima	7.6	550	470
agosto 2011	Lomas	máxima	24	1825	450
		mínima	16.3	700	650
	Pedregal	máxima	35.7	1681	1145
		mínima	8.5	855	443
octubre 2011	Lomas	máxima	22.7	800	800
		mínima	15.6	580	460
	Pedregal	máxima	33.8	1725	1063
		mínima	8.9	800	600
febrero 2012	Lomas	máxima	38.4	1350	1200
		mínima	26	800	1000
	Pedregal	máxima	26	2000	1000
		mínima	10.7	786	631

Anexo D.- Relación de grandes terrenos.

Ubicados en marzo de 2012 con ayuda de Goggle Earth.

Tarahumara y Sierra Leona	6700 m² incluye PATR Barranca
Rocallosas, Cárpatos y Virreyes	5000 m ²
S. Madre y Reforma	4800 m ² fusión reciente
Alpes y Cáucaso	4800 m ²
Paracaima y Auvernia	4700 m ²
Palmas y Stanovoi	4500 m ²
Reforma y Escandinavos	4500 m ²
S. Grande y Rocallosas	4300 m ²
Toluca y Corregidores	4200 m ²
Virreyes, casi con Lope de Armendáriz	4000 m ²
Paracaima y M. Cáucaso	3500 m ²
Tarahumara y Palmas	3500 m ²
Reforma y Líbano	3400 m ²
Explanada y M. Blanco	3300 m ²
M. Blanco y Pirineos	3300 m ² fusión reciente
Explanada y Reforma	3300 m ² fusión reciente
Reforma y Tarahumara	3300 m ²
Palmas y Parque Vía	3200 m ²
Parque Vía y Puente Lomas Altas	2900 m ²
Reforma entre Altai y Explanada	2800 m ²
Reforma y Parque Vía	2700 m ²
Palmas y Vertientes	2600 m ²
Sierra Madre entre Himalaya y Explanada	2600 m ² fusión reciente
Si. Nevada y Reforma	2550 m ²
Parque Vía y Rocallosas	2500 m ²
S. Nevada y parque	2400 m ²
Stanovoi y Gamón	2400 m ²
Palmas	2300 m ²
Parque Vía y Cáucaso	2300 m ²
Everest y Reforma	2200 m ²
Parque Vía y Virreyes	2100 m ²
Paracaima y Auvernia	2100 m ²
Paracaima	2000 m ²
Reforma y Explanada	2000 m ²
S. Nevada y Prado Norte	1800 m ²
Virreyes y Croix	1800 m ²

M. Blanco y Reforma	1500 m ²
Everest y Reforma	1500 m ² fusión reciente

Anexo E.- Obras de arquitectura de 1940 a
2009

1952	ALMADA, HORACIO	CASA	Paracaima 1320
1994	ÁLVAREZ	OFICINAS	Palmas 1005
1954	ÁLVAREZ	DEPARTAMENTOS	Palmas 724
1983	ÁLVAREZ	OFICINAS	Pelvoux
1952	ÁLVAREZ	CASA	Sierra Grande
1951	ARTIGAS	CASA	Guadarrama 190
1952	ARTIGAS	CASA	Rocallosas y Cotopaxi
1950	ARTIGAS Y GREENHAM	CASA	Sierra Amatepec 119
1949	ARTIGAS Y GREENHAM	CASA	Sierra Leona 369 y 375
1950	ARTIGAS Y GREENHAM	CASA	Sierra Leona 735
	ATTOLINI	CASA	Guemes
1961	ATTOLINI	OFICINAS AMA	Reforma y Prado Sur
1951	BECERRA, JUAN	CASA	Paracaima 335
2002	BECKER	OFICINAS	Prado Sur
2001	BECKER	OFICINAS	Prado Sur 150
1950	BRAVO, JORGE	CASA	Prado Norte 625
2005	BROM	OFICINAS	Reforma 115
1952	CANDELA	CASAS	Pedregal 35-37
1952	CASTAÑEDA TAMBORREL	CASA	Paracaima 725
1952	CASTAÑEDA TAMBORREL	CASA	Sierra Gorda
1952	CASTAÑEDA TAMBORREL	CASA	Zuñiga 235
1974	CORTINA IGNACIO	OFICINAS	Palmas
2007	DE LA CONCHA, PÉREZ P	CASA	Paracaima
1942	DEL MORAL	CASA	Altai 215
1953	DEL MORAL	CASA	Caucaso y Apalaches
1942	DEL MORAL	CASA AVALOS	Payo de Rivera 240
1944	DEL MORAL	CASA VILLA	Pirineos 334
		FREGOSO	

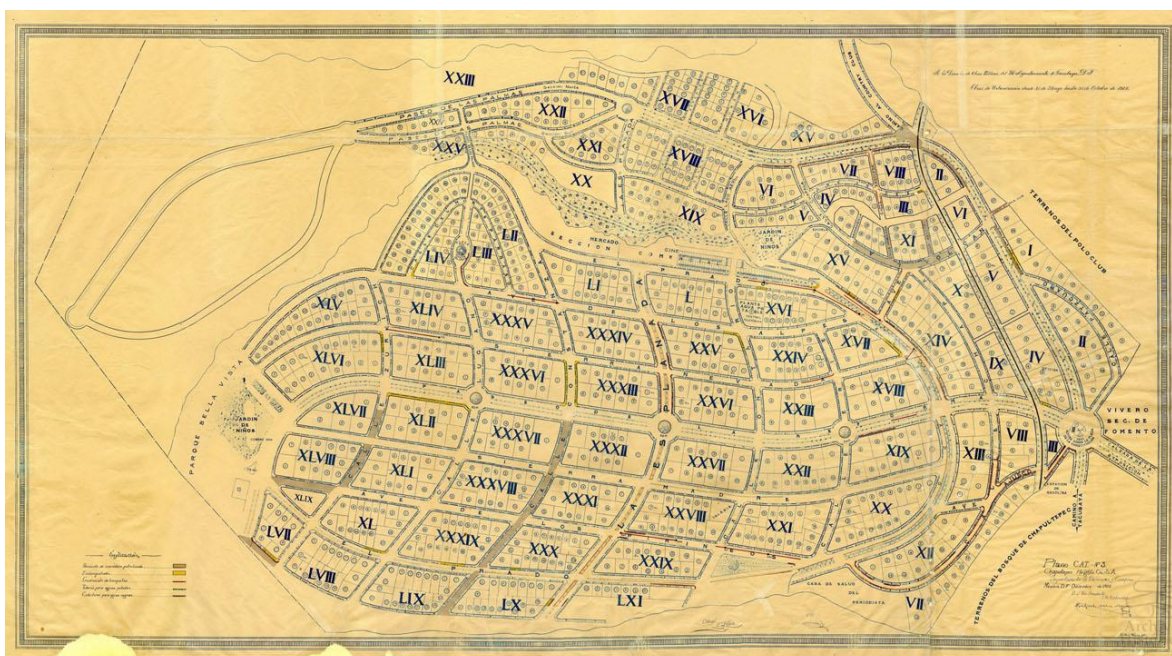
1939	DEL MORAL	CASA GALLARDO	Reforma 1115
1941	DEL MORAL	CASAS CALLES	Sierra Nevada 315
1967	DÍAZ INFANTE	CASA	monte Auvernia
1976	EICHELMANN Y GOMEZ P.	CASA	Montes Urales
1993	GANTOUS, CLAUDIO	SALÓN DE BELLEZA	Prado Norte
1947	GARCÍA COLLANTES	CASA	Paracaima 1045
1954	GARCÍA COLLANTES	CASA	Reforma
1947	GARCÍA COLLANTES	CASA	Sierra Ventana 379
1947	GARCÍA COLLANTES	CASA	Sierra Ventana 381
1952	GARDUÑO, BOY	ESCUELA	Alpes 1364
1951	GÓMEZ GALLARDO	CASA	Sierra Ventana 540
1951	GÓMEZ MAYORGA	ESCUELA	Reforma 2300
1951	GONZÁLEZ DE LEÓN, FRANCO	CASA CATÁN	Reforma y Palmas
1970	GONZÁLEZ REYNA	OFICINAS	Palmas 745
1952	GONZÁLEZ REYNA	CASA	Paseo Lomas Altas 141
1952	GONZÁLEZ REYNA	CASA	Vertientes 715
1974	GONZÁLEZ RUL	CASA	Ararat y Sierra Gorda
1964	GONZÁLEZ RUL	CASA SOTOMAYOR	Reforma 320
1970	GONZÁLEZ RUL	CASA ISRAEL	Sierra Gorda
1950	GONZÁLEZ RUL	CASA SIQUIEROS	Versalles 125
	HERNÁNDEZ A.	CASA	Amatepec 212
1950	HERNÁNDEZ A.	CASA	Montañas Calizas 430
	HERNÁNDEZ A.	CASA	Montañas Calizas 440
1951	HERNÁNDEZ A.	CASA	Paracaima 265
1960	HERNÁNDEZ A.	CASA	Prado Sur 635
1966	HERNÁNDEZ A.	CASA SILVA	Reforma 1865
1958	HERNÁNDEZ A.	CASA	Reforma 2570
	HERNÁNDEZ A.	CASA	Sierra Gorda 415
1972	HERRASTI	CASA	
1953	KASPE	CASA	Ararat 510
1953	KASPE	CASA	Mazapil y Tarahumara
1956	KASPE	CASA	O 'Donoju 135
1952	KASPE	SUPER SERVICIO	Pedregal
1952	KASPE	CASA	Virreyes 100

1956	KASPE Y ESQUTVELZETA	CASA	Carpatos 930
1951	LANDA	CASA	Calizas 455
1952	LANDA	CASA	Sierra Grande
1942	LAZO	CASA	Everest 120
1951	LAZO	CASA NOVOA	Sierra Leona 374
1997	LEGORRETA	CASA LEGORRETA	Montes Tauro
2000	LEGORRETA	CASA LOMAS	
1998	LEGORRETA	CASA 15 PATIOS	Sierra Madre
2001	LEGORRETA	CASA	
1997	LÓPEZ BAZ, CALLEJA	CASA	
2004	LÓPEZ BAZ, CALLEJA	CASA	
1953	MANERO, ENRIQUE	CASA	
1953	MANERO, ENRIQUE	CASA	
1951	MARCOS	CASA	Alpes 1470
1951	MARISCAL, ALONSO	CASA	Palmas 1210
1951	MARISCAL, ALONSO	CASA	Prado Norte 611
1952	MARISCAL, ALONSO	CASA	Vertientes 691
1949	MARTÍNEZ DE VELASCO	CASA	Palmas 1765
1952	MARTÍNEZ NEGRETE	CASA	Palmas 1965
1952	MÉNDEZ	CASA	Sierra Negra 220
1950	MÉNDEZ	CASA	Sierra Ventana 980
1977	MESTRE	COMERMEX	Periferico
1990	MIJARES, CARLOS	PARROQUIA	Sierra Madre
1952	MOLINAR	CASA	Alpes 1360
1953	MOLINAR	CASA	
1950	MORALES, PAGES, ROMAY	CENTRO COMERCIAL	Monte Ararat
1951	ORTIZ MATEO	CASA	Vertientes 520
1947	PANI	CASA	Alpes 1107
1953	PANI Y DEL MORAL	CASA	
1952	PASTRANA	CASA	Cofre de Perote 119
1949	PASTRANA	CASA	Paracaima 620
1945	PINEDA Y MACGREGOR	CASA	Sierra Nevada
1950	PONCE PINO	CASA	Sierra Ventana 940
1961	REYES NAVARRO	CASA	Libano

2007	RIVERO BORREL	DEPARTAMENTOS	Sierra Madre
1954	ROBINA, ORTIZ MONASTERIO	CASA	Palmas
2003	ROMERO	OFICINAS	Palmas
1950	ROSEN	CASA	Cerro de maika 345
1952	ROSEN	CASA	Paracaima 965
1957	ROSEN	CASA	Reforma 1990
1950	ROSSELL Y CARRASCO	CASA	Tarahumara 840
1950	ROSSELL Y CARRASCO	CASA	Vertientes 726
1951	SANCHEX, FELIX	CASA	Monte Auvernia 325
1975	SORDO JUAN	OFICINAS	Palmas 555
1953	SORDO JUAN	CASA	Reforma 2400
1949	SORDO JUAN	CASA	Sierra Fría 725
1951	SORDO JUAN	CASA	Sierra Leona
1951	TORRES VELÁZQUEZ DE LA LAMA	CASA	Rio Hondo 325
1949	TORRES VELÁZQUEZ DE LA LAMA	CASA	Sierra Madre 705
1949	TORRES Y VELÁZQUEZ	CASA	Alpes
1974	TORRES Y VELÁZQUEZ	CASA	Sierra Mojada
1952	TORRES Y VELÁZQUEZ	CASA	Sierra Mojada 446
1953	TORRES Y VELÁZQUEZ	CASA	Sierra Paracaima
1954	TORRES Y VELÁZQUEZ	CASA	
1952	VERGARA	CASA	Sierra Vertientes 1030
1966	ZABLUDOVSKY	CASA	Morvan 180
1970	ZABLUDOVSKY	CASA SACAL	Palmas
1952	ZABLUDOVSKY	CASA	Palmas 1210
1952	ZABLUDOVSKY	CASA	Palmas 163
1952	ZABLUDOVSKY	CASA	Palmas 940
1982	ZABLUDOVSKY	MULTIBANCO	Reforma
1967	ZABLUDOVSKY	CASA	Sierra de la Breña 84
1961	ZABLUDOVSKY	DEPARTAMENTOS	Sierra Gorda

APENDICE

Durante el proceso de integración de los documentos recabados , encontré una serie de imágenes en el Archivo Histórico del Distrito Federal que si bien no aportan algo nuevo substancial a mis planteamientos si los complementan, y por ser poco conocidas me pareció de interés anexarlas al trabajo.



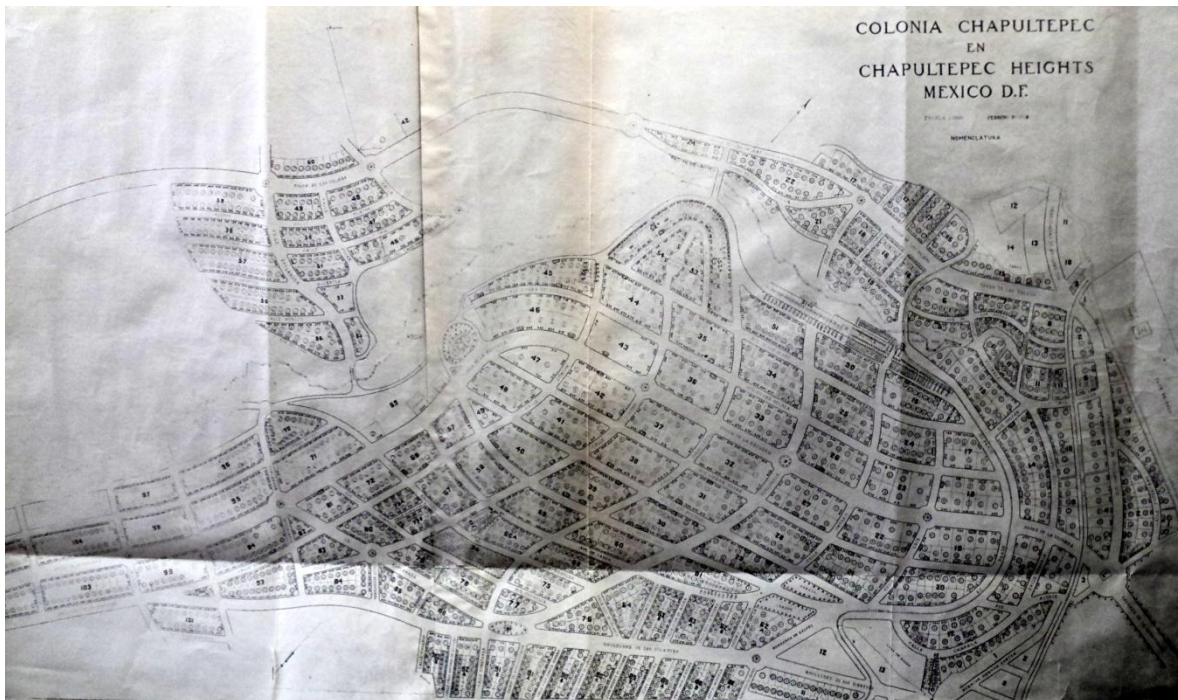
Plano de la Colonia en 1925 Fig. A.1

El plano de fecha diciembre de 1925 muestra el plano base que sirvió a los publicados en el Boletín de la Colonia para señalar el avance de ventas de 1922 a 1924. Incluye un proyecto de lotificación de la parte baja de Palmas que varió en el desarrollo de esa zona en los años cuarenta. Palmas terminaba en un retorno y en su parte central tenía dos carriles separados por una isla de lotes.

Resulta interesante el tema de los límites de la Colonia, En el lado poniente se observa dos líneas rectas en diagonal que corresponden al perímetro de los levantamientos iniciales, ver Fig. 6 y Fig. 44. Al sur la Barranca de Dolores está

muy próxima y por tanto no hay lugar para los lotes que luego se hicieron entre Prado Sur y la zona de Virreyes.

Es de pensarse que el proyecto de Cuevas iba mas allá de estos límites pues sobre todo en el lado sur se observa incompleto. Aquí se relaciona el tema de la ampliación de los terrenos de la colonia hacia el sur y el poniente sobre los antiguos terrenos de la Hacienda Molino del Rey comentados en el inciso 6.1.1.7



Plano de la Colonia Chapultepec 1929 Fig. A.2

El plano de la Colonia de 1929 sirvió de soporte al publicado en la Revista Obras para señalar obras de pavimentación, ver Fig. 45. En la zona media de Palmas se representa el doble carril que no se hizo así, la zona de Aconcagua y puente sobre la Barranca para conectar el área central integrada al Parque Bellavista como se llamaba Loma Linda. La calle de Cáucaso todavía no la dividía como se comenta en el inciso 6.1.1.10. La zona baja de Virreyes llegaba hasta Corregidores que años después se prolonga hasta Avenida Toluca. Se marca también el Acueducto que recorre las calles de Prado Norte y Prado Sur. Es interesante el proyecto que

aparentemente se tenía de prolongar la calle de Explanada hasta Palmas que hubiera sido una vialidad importante para la colonia.



Fig. A.3 Detalle del Plano de 1925 aprox.

En este plano se observa con toda claridad el proyecto del área central de parque y equipamiento, limitado por el Paseo de la Reforma, Alpes, Libano y Parque Loma Linda el cual en cierta forma formaba parte, combinación que recuerda las ideas de Howard en sus esquemas teóricos para la Ciudad Jardín. En esta zona se pensaba una plaza donde desembocaría Acongagua que uniría las dos secciones de la colonia, Palmas y Bella Vista. Esta marcado el lugar de la Escuela

que si se construyó y el salón social La Swastica, ahora restoran Loma Linda. El tema está desarrollado en el inciso 6.1.1.10, pero esta imagen lo muestra con mayor claridad.

También en este plano se observa un parque limitado por las calles de Libano, antes Regulus, Monte Tauro antes Cornelia, Everest antes Lugano y Himalaya antes Constanza. Se dice en el Boletín de la colonia de 1925 que esta manzana la compró el Sr. Balme para hacer un invernadero para surtir de plantas a la colonia. El puente de Aconcagua servía de represa de los escurrimientos de la colonia que inclusive le dio nombre a esta área como Sección Lago.



Fig. A.4 Sección Poniente de la colonia.

Es interesante ver en este plano que se pensaba un gran parque, continuación de la Barranca de Barrilaco conectando esta con la calle de Palmas, zona que después se lotificó al urbanizarse la Sección Cumbre . Esta área verde estaría dividida por la calle de Monte Cáucaso y limitada por Monte Auvernia, Palmas, Sierra Grande y Sierra Ixtlán.

En el inciso 6.1.1.1 se comenta que el proyecto de Cuevas había sido proyectada con muy pocos jardines sin embargo este punto debe ser matizado pues mas bien al final quedaron muy pocos de los inicialmente proyectados o considerados en el proceso. Si se considera el jardín central mostrado en la Fig. A.3, los mostrados aquí en la Fig. A.4, así como el parque al inicio de Prado Sur, del cual solo queda la mitad, la ausencia de áreas verdes no es tal sobre todo añadiendo la gran Barranca de Barrilaco y la manzana del Sr. Balme considerada como vivero.

En este plano ya había desaparecido la glorieta en Monte Auvernia donde se articulaban Palmas, Virreyes y Reforma, sin embargo Virreyes continuaba con un pequeño camellón hasta este punto.

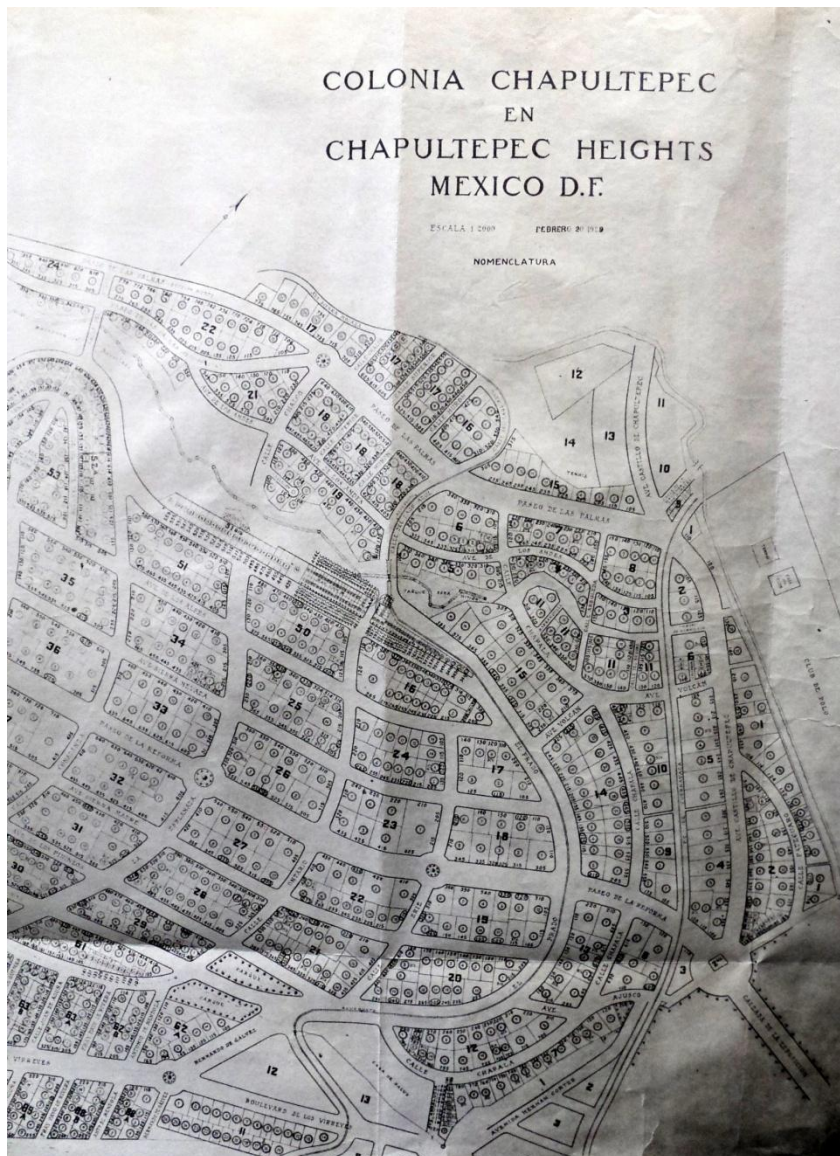


Fig A.5 Detalle Plano Nomenclatura 1929

En este plano se observa el Acueducto y lo indeterminado de la calle Acueducto Rio Hondo a partir de Virreyes. Se esboza también la calle de Pedregal, antes Hernán Cortes y una posible urbanización entre esta y la vía de Ferrocarril, zona que no formaba parte de la colonia y después fueron terrenos del Superservicio Lomas y la zona de vivienda popular conocida como “Las Cien Casitas”.

El Parque dividido por la llegada de Prado Sur a Virreyes muestra que era mayor la sección destinada ahora a otros usos que el parque actual. Se ve también muy indeterminado la conexión de Monte Altai a Prado Norte. Hasta 1953 el puente era

de madera. La posible conexión de Explanada a Palmas estaba ya bloqueada por la lotificación del área comercial de Prado Norte.



Fig. A.6. Plano de Conjunto de las propiedades de la Nueva Chapultepec Heights agosto 1940

Este documento proporciona mucha información. En primer lugar la compañía había cambiado de nombre por “Nueva Chapultepec Heights”. Los límites de la colonia están ampliados al norte y al poniente y colinda según el letrero con “ampliación del Bosque. Al sur con la Hacienda del Rey. Sobre esta área, años después se amplió una cuadra hasta Avenida Toluca y se incorporó un triángulo formado al inicio de Virreyes por terrenos contiguos al Acueducto de Rio Hondo que continua en estas fechas apareciendo.

La colonia se subdivide en el área correspondiente a la loma de Bellavista que se dice se traslada a la Delegación y las secciones Cumbre, Lago Sur Lago, Barrilaco y Palmas

Las propiedades de la compañía al norte, separadas por el casco de la Hacienda se señala cuando se vendieron y a quien. En 1925 al Campo de Golf Chapultepec 170 acres. Contiguo una área que ahora corresponde a la colonia Héroes de la

Revolución vendida en 1942 (aunque el plano tiene fecha de 1940). Del lado oriente del club un área de 360 acres vendida en 1930 a la Universidad Nacional. Abajo del Club de Golf, 100 Acres vendidos en 1940 para casas campestres, ahora Lomas Hipódromo. En el extremo en 1927 se vendió al Sr. Tomas Nuñez destinada a reserva forestal, hoy La Herradura.

Sobre Ejercito Nacional 50 acres para La Beneficencia Española. Del lado oriente se destinó un área para casa de obreros, ahora colonia Granada. En la parte de atrás del hospital hasta Rio San Joaquín se destinada a ladrilleras. Al poniente terrenos para industrias, la General Motors entre ellas. En el extremo poniente se destinaba para vivienda de una cooperativa de empleados y al norte para la Colonia Loma Hermosa, ahora la Unidad Habitacional, y pegado al ahora Periférico 192 acres vendidos en 1925 al Club Reforma y a casas campestres Balnowitz, ahora Club Mundet. La colonia Reforma Social era un área de minas de arena correspondiente al Rancho de San Isidro.

Polanco tenía su trazo definitivo hasta Mazarik y la zona del actual Conservatorio era el Club Hípico Aleman. De Mazarik a Ejercito Nacional estaba proyectado el fraccionamiento De Los Morales con variantes a su trazo actual. La iglesia de San Agustín se proyectaba sobre Mazarik, Se remeti6 hasta Horacio junto con el parque que se proyectaba en Homero. Se eliminaron las diagonales prolongación de Oscar Wilde y la simétrica al oriente así como la continuación de Emilio Castelar, haciéndose solo la calle de Newton.

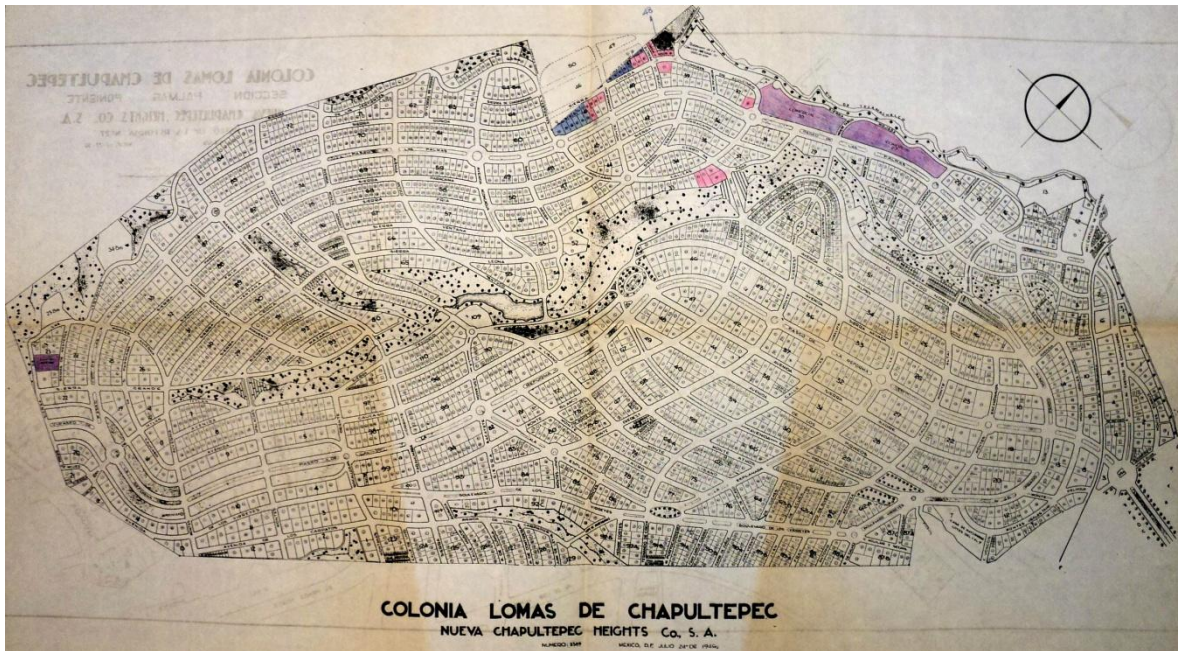


Fig. A.8 Colonia Lomas de Chapultepec 1946

En el plano de 1946 el trazo esta casi completo faltando solamente la calle de Toluca pegado al bosque y la de Acueducto de Rio Hondo. Aparece ya Parque Vía Reforma, los puentes de Líbano y Tarahumara y los pasos de Auvernia y Monte Blanco sobre la Barranca de Barrilaco

BIBLIOGRAFÍA

Abrams, Charles

1965 *El aprovechamiento del suelo en las ciudades*. Scientific American, La Ciudad.

Amendola, Giandomenico

1997 *La Ciudad Postmoderna*. Celeste, Ediciones Madrid.

Anda Alanís, Enrique X. de

1990 *La Arquitectura de la Revolución Mexicana, corrientes y estilos de la década de los veintes*. México. Instituto de Investigaciones Estéticas, Universidad Nacional Autónoma de México.

Ascher, Francois

2004 *Los Nuevos Principios del Urbanismo*. Madrid, Alianza Ensayo.

Ayala Alonso, Enrique

1996 *La casa de la ciudad de México, Evolución y transformaciones*. México, CONACULTA.

Ball, Bentivegna, Edwards y Folin

1985 *Land Rent, Housing and Urban Planning*. Sydney, Cromm Helm.

Banham, Reyner

2001 *Los Angeles, The Architecture of Four Ecologies*. Berkley, California, University of California Press.

Borja, Jordi y Castells, Manuel

1997 *Local y global*. Madrid, Taurus.

Bruegmann, Robert

2005 *Sprawl: A Compact History*. Chicago, University of Illinois-Chicago.

Burian, Edgard R.

1998 *Modernidad y arquitectura en México*. México, Gustavo Gili.

Burgess, Ernest

1925 *The Growth of the City en R. E. Park et al The City*. Chicago, University of Chicago Press.

Camagni, Roberto

2005 *Economía Urbana*, “La Renta del Suelo Urbano”. Barcelona, España, Boscú Editor, pp. 163 – 193.

Carmona, Matthew et al

2003 *Public Places Urban Spaces*. Oxford, Architectural Press.

Castells, Manuel

1974 *La Cuestión Urbana*. México, Siglo XXI.

Cisneros, Huarte y Esquivel (comp.)

2003 *Como mirar la ciudad, perspectivas y métodos en la investigación urbana*. México, Universidad Autónoma Metropolitana, División de Ciencias Sociales y Humanidades, Departamento de Sociología.

Collado Herrera, María del Carmen

2006 “Espejo de la Elite Social”. *Historia de la vida cotidiana en México v, Siglo xx*. Campo y Ciudad, volumen 1, México, Fondo de Cultura Económica.

Connolly, Priscilla

2000 “Delegación Miguel Hidalgo”, Garza, Gustavo (coord.) *La ciudad de México en el fin del segundo milenio*. México, El Colegio de México y el Gobierno del Distrito Federal, pp. 603-609.

Contreras, Carlos

1938 “Proyecto para la planificación de la ciudad de México.” *La planificación de la ciudad de México, 1918-1938*. México, Fundación Mexicana de Planificación, De Gortari, Hira y Hernández Franyutti, Regina (comp.) *Memoria y encuentros: La Ciudad de México y el Distrito Federal (1824-1928)*. Tomo II, México, Departamento de Distrito Federal, Instituto Mora.

Cuevas Pietrasanta, Jose Luis

2004 *Terrenos del Jockey Club de México. Algunas consideraciones aclaratorias*. Anuario de la Sociedad de Arquitectos de los años 1922-1923. Raíces 1 Digital, Carlos Ríos Garza. México, Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Arquitectura, pp. 100-103.

Cruz Rodríguez, María Soledad

1994 *Crecimiento Urbano y Procesos Sociales en el Distrito Federal 1920-1928*. México, Universidad Autónoma Metropolitana, Azcapotzalco, departamento de Sociología.

Cruz Rodriguez, María Soledad y Aida Carrillo

2006 *Un ejercicio de planeación y construcción de nuevos espacios urbanos: el caso de Santa Fe*. Espacios Metropolitanos 2, México, Universidad Autónoma Metropolitana.

Curtis, William J. R.

1996 *Modern architecture since 1900*. . Londres, Phaidon.

Davidoff Paul

1996 *Advocacy and pluralism in planning en Readings in Planning, Theory*. Blackwell. Malden y Oxford.

Da Silva Leme, Maria Cristina (coord.)

1999 *Urbanismo no Brasil 1895-1965*. FAUUSP FUPAM. Sao Paulo, Studio Nobel.

Delgado, et al

1997 "Estructura urbana y transporte" Eibenschutz, Roberto *et al. Bases para la planeación del desarrollo urbano en la ciudad de México*. Tomo I: Economía y sociedad en la metrópoli. México, Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco/Porrúa.

Duany, Andres, Elizabeth Plater-Zyberk, y Jeff Speck

2001 *Suburban Nation; The Rise and Sprawl and the Decline of the American Dream*. North Point Press New York.

Dutton, John A.

2000 *New American Urbanism, Reforming the Suburban Metropolis*. Milan, Skira.

Duhau, Emilio y Giglia, Angela

2008 *Las reglas del Desorden: Habitar la Metrópoli*. México, Universidad Autónoma Metropolitana-Siglo XXI.

Ebner, Michael H.

1988 *Creating Chicago North Shore*. USA, The University Chicago Press.

Eguiarte, Ma Estela

1992 Los Jardines en México y la idea de ciudad decimonónica pp 129-140. En Historias 27 , Revista de la Dirección de Estudios Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia. Oct 1991-marzo 1992, México

Eibenschutz, Roberto et al

1997 *Bases para la planeación del desarrollo urbano en la ciudad de México*. Tomo I: Economía y sociedad en la metrópoli. México, Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco/Porrúa.

Eibenschutz, Roberto et al

1997 *Bases para la planeación del desarrollo urbano en la ciudad de México*. Tomo II: Estructura de la ciudad y su región. México, Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco/Porrúa.

Espinosa López, Enrique

2003 *La ciudad de México 1521-2000*. México, Instituto Politécnico Nacional.

Fernández Wagner, Raúl

2009 *La administración de una ciudad más justa e inclusiva, Nuevos Instrumentos de Planificación y Desarrollo Urbano*. x Seminario Red Muni 13 y 14 agosto UNLM.

Fishman, Robert

1977 *Urban Utopias in the twentieth century*. New York, Basic Books.

Fogelson, Robert M.

1993 *The Fragment Metropolis. Los Angeles, 1850-1930*. Berkley and Los Angeles, California University of California Press.

Fundación ICA

2007 *Memoria desde el aire*. México, Lunwerg.

Gamboa, de Buen Jorge

1994 *La ciudad de México, una visión*. México, Fondo de Cultura Económica.

Garza, Gustavo

2000 "Superconcentración, crisis y globalización del sector industrial 1930-1998".

Garza, Gustavo (coord.) *La ciudad de México en el fin del segundo milenio*.

México, El Colegio de México- Gobierno del Distrito Federal, pp. 170-177.

Garza, Gustavo

2000 "Ámbitos de expansión territorial". Garza, Gustavo (coord.) *La ciudad de México en el fin del segundo milenio*. México, El Colegio de México-Gobierno del Distrito Federal, pp 237-246.

Gonzalbo Aizpuru, Pilar

2006 *Historia de la vida cotidiana en México*. Volumen V, Siglo XX, México, Fondo de Cultura Económica.

González Gortázar, Fernando

1994 *La arquitectura mexicana del siglo XX*. México, CONACULTA.

Gosling, David

2003 *The Evolution of American Urban Design*. Great Britain, John Wiley and sons.

Gössel, Peter

2007 *Arquitectura moderna de la A a la Z*. Edición en español, Barcelona, Taschen, Bremen.

Green Castillo, Fernando y César Hernández Alavez

2003 *La planeación urbana en el Distrito Federal*. México, Universidad Nacional Autónoma de México.

Hall, Peter

1996 *Ciudades del mañana, historia del urbanismo en el siglo xx*. Barcelona, ediciones del Serbal.

Harvey, David

1977 *Urbanismo y desigualdad social*. México, Siglo XXI.

Jáuregui Ostos, Ernesto y Heres Pulido, María Eugenia

2008

El clima/bioclima de un parque periurbano de la Ciudad de México
Investigaciones Geográficas, Boletín del Instituto de Geografía, , núm. 67,
UNAM

Hayden, Dolores

2003 *Building Suburbia. Green Fields and Urban Growth, 1820-2000*. New York, Vintage Books.

Hernández Franyuti, Regina

1997 *Ignacio Castera, Arquitecto y urbanista de la ciudad de México*. México, Instituto Mora.

Herrera Moreno, Ethel y Concepción de Ita Martínez

1982 *500 Planos de la Ciudad de México. 1325-1933*. México, Secretaría para Asentamientos Humanos y Obras Públicas.

Howard, Ebenezer

1928 “*El progreso de las ciudades jardín*” Revista Planificación . tomo I, número 5, pp 22-24

Jiménez, Jorge H.

1996 “Las condiciones materiales de realización de la arquitectura del art-deco”
La Arquitectura Mexicana del Siglo xx, coordinación y prólogo de Fernando González Gortazar, México, CONACULTA.

Hoyt, Homer

1971 *Recent distorsions of classical models of urban structure en: Internal structures of the city Bourne*. Toronto, Oxfordn University Press.

Jaramillo, Samuel

2009 *Hacia una Teoría de la Renta del Suelo Urbano*. Bogota, Universidad de los Andes.

Kaplan, Marshall

1973 *Urban Planning in the 1960's. A design for irrelevancy*. Boston, MIT Press.

Katzman, Israel

1963 *Arquitectura Contemporánea Mexicana*. México, Instituto Nacional de Antropología e Historia-Secretaría de Educación Pública.

Kaufman, Jerone y Harvey Jacobs

1996 “A Public planning perspective on Strategic Planning”. Campbell y Fainstein (eds.) *Readings in planning theory*. Malden y Oxford, Blackwell.

Kostof, Spiro

1991 *The City Shaped*. Boston, Bulfing Press Book.

Larrosa, Manuel

1985 *Mario Pani, arquitecto de su época*. México, Universidad Nacional Autónoma de México.

Leidenberg, Georg

2011 *La Historia viaja en tranvía. El Transporte público y la cultura política de la ciudad de México*. México, Universidad Autónoma Metropolitana.

Lezama, José Luis

2005 *Teoría social. Espacio y sociedad*. México, El Colegio de México.

Lombardo de Ruiz, Sonia

1997 *Atlas Histórico de la ciudad de México*. Smurfit, California, Instituto Nacional de Antropología e Historia.

López Rangel, Rafael

1992 *Problemas Metropolitanos y Desarrollo Nacional*. México, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco.

Mancebo Benfield, José

1960 *Las Lomas de Chapultepec. El rancho de Coscoacoaco y el Molino del Rey*. México, Manuel Porrúa.

Marshall, A.

1977 *Principles of Economy*. Londres, Macmillan.

Martínez Omaña, María Concepción

2004 "Los efectos de las vías de comunicación en la fragmentación de los espacios físicos y sociales de la ciudad de México". Collado Herrera, María del Carmen, (coord.) *Miradas recurrentes I; La ciudad de México en los siglos XIX y XX*.

México, Instituto de Investigaciones doctor José María Mora-Universidad Autónoma Metropolitana.

Matabuena Pelaez, Teresa

2008 *Valle de Chapultepec 1922-1824 en la ciudad de México a través de la Compañía Industrial*. México, Universidad Iberoamericana.

Meyer, Lorenzo

2000 “La institucionalización del nuevo régimen” *Historia General de México, versión 2000*. México, El Colegio de México.

Micheli, Jordi

2004 “El trabajo de digitofactura en la sociedad postindustrial”. Bueno, Carmen y Pérez Negrete, Margarita (coords.) *Espacios Globales*. México, Universidad Iberoamericana, Plaza y Valdés, pp. 151 – 178.

Morales, María Dolores

1978 “Ciudad de México en el siglo XIX: el caso de los fraccionamientos”. *Ciudad de México, Ensayo de Construcción de una Historia*. México, Instituto Nacional de Antropología e Historia, Colección Científica 61, pp.189-216.

Muxí, Zaida

2004 *La arquitectura de la ciudad global*. Barcelona, GG.

Negrete Salas, María Eugenia

2000 “Dinámica demográfica”. Garza, Gustavo (coord.) *La ciudad de México en el fin del segundo milenio*. México, El Colegio de México-Gobierno del Distrito Federal.

Osborn J., Frederic y Arnold Whittick

1969 *The New Towns, The answer to megalópolis*. Cambridge, Massachusetts, MIT Press.

Palacio Muñoz, Víctor H. y David Debrit Sánchez (coord.)

2003 *Teoría de la renta y recursos naturales*. México, Universidad Autónoma Chapingo.

Pérez-Méndez, Alfonso y Alejandro Apton

2004 *Las Casas del Pedregal 1947 – 1968*. Barcelona, GG.

Rebora Togno, M. Alberto

1997 *Marco Jurídico instrumental en Bases para la planeación del desarrollo urbano en la ciudad de Mexico*. Eibenschutz (coord.) México, Universidad Autónoma Metropolitana- Xochimilco.

Reps, John W.

1965 *The Making of Urban America. A History of city planning in the United States*. New Jersey, Princeton University Press. Princeton.

Rodríguez Kuri, Ariel y Sergio Tamayo

2004 *Los últimos cien años, los próximos cien*. México, Universidad Autónoma Metropolitana.

Rybczynski, Witold

2008 *Last Harvest; Real Estate Development From George Washington to the Builders of the Twenty-First Century, and Why We Live in Houses Anyway*. New York, Scribener.

Sánchez, Gerardo G.

2002 *Planificación y urbanismo de la Revolución Mexicana. Los sustentos de una modernidad en la ciudad de México 1917-1940*. México, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco.

Sánchez de Carmona, Manuel y María del Carmen Bernárdez

2007 *Las Lomas de Chapultepec en Anuario de Estudios Urbanos, Historia, Cultura Diseño*. México, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, División de Ciencias y Artes para el Diseño, Departamento de Evaluación del Diseño.

Sánchez de Carmona, Manuel

2008 *Participación de los caminos en el crecimiento de la ciudad de México en Anuario de Estudios Urbanos, Historia, Cultura Diseño*. México, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, División de Ciencias y Artes para el Diseño, Departamento de Evaluación del Diseño.

Sánchez de Carmona, Manuel y Oscar Terrazas

2009 *Transformación del uso de suelo en dos fraccionamientos residenciales de lujo en la ciudad de México*. Anuario de Estudios Urbanos. México, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, División de Ciencias y Artes para el Diseño, Departamento de Evaluación del Diseño.

Sánchez Mejorada Fernández, María Cristina

2005 *Rezagos de vía Modernidad. Memorias de una ciudad presente*. México, Universidad Autónoma Metropolitana.

Santoyo Villa, Enrique et al

2005 Síntesis geotécnica de la Cuenca del Valle de México TGC, México

Sassen, Saskia

2000 *The Global City*. Princeton, Princeton University Press.

Scott, Allen J. y Edward Soja W.

1993 *The City*. Berkley-Los Angeles California, University of California Press.

Soja, Eward

2000 *Postmetropolis. Ctirical studies of cities Regions*. Reino Unido, Blackwell Publishers Ltd.

Terrazas, Oscar y Eduardo Preciat

1988 *Estructura territorial de la ciudad de México*. México, Plaza y Valdés.

Terrazas, Oscar

2003 "Centralidad y globalización". *Anuario de Espacios Urbanos 2003*, México, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, pp. 83-98.

Terrazas, Oscar (coord.)

2005 *La ciudad de los caminos*. México, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco.

Terrazas, Oscar

1996 *Mercancías inmobiliarias*. México, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco.

Topalov, Christian

1979 *La urbanización capitalista*. México, Edicol.

Topalov, Christian

1985 *"Prices, Profits and Rents in Residential Development: France 1960-1980"*. Ball, Bentivegna, Edwards y Folin *Land Rent, Housing and Urban Planning*. Sydney, Cromm Helm.

Vargas, Ramón

1998 *Historia de la Arquitectura y el Urbanismo Mexicanos*. Volumen III El México Independiente, Tomo II Afirmación del Nacionalismo y la Modernidad. México, Universidad Nacional Autónoma de México-Fondo de Cultura Económica.

Walker, Francis A.

1883 *Land and its rent. Bibliolife. John Wilson and son*. Cambridge, University Press.

Ward, Peter M.

1990 *México: una megaciudad*. México, CONACULTA-Alianza.

Wanamaker, Marc

2006 *Beverly Hills 1930- 2005*. San Francisco California, Arcadia Publishing.

Wildner, Kalthrin

2004 "Los nuevos centros y la periferia: el proyecto Santa Fe, México; y Hafen City en Hamburgo, etnografía de la globalización". Bueno, Carmen y Margarita Pérez Negrete (coord.) *Espacios Globales*. México, Universidad Iberoamericana, Plaza y Valdés, pp. 197 – 221.

HEMEROGRAFÍA

Anuario SAM 1922-1923

2004 *Estudio introductorio y análisis de contenido*. Ríos Garza, Universidad Nacional Autónoma de México.

Boletín de Lomas de Chapultepec

1923 Revista mensual publicada por Albert E. Blair y Paul Heilman, volumen II números 5 - 6, mayo y junio.

Boletín de Lomas de Chapultepec

1923 Revista mensual publicada por Albert E. Blair y Paul Heilman, volumen II números 11-12, noviembre y diciembre.

Boletín de Lomas de Chapultepec

1925 Revista mensual publicada por Albert E. Blair y Paul Heilman, volumen III número 25, enero y volumen III, número 15, enero.

Collado Herrera, María del Carmen

2003 *Chapultepec Heights: un negocio urbano en la ciudad de México posrevolucionaria*. Boletín Oficial del Instituto Nacional. México, número 72 octubre-diciembre, pp. 42 – 51.

Connolly, Priscilla

1988 *Crecimiento urbano, densidad de población y mercado inmobiliario*. Revista A número 25, 61 a 85, México, Universidad Autónoma Metropolitana.

De Garay, Graciela

1979 *La Obra de Carlos Obregón Santacilia*. Cuadernos de arquitectura y conservación del patrimonio artístico. Número 6, México, Instituto Nacional de Bellas Artes- Secretaría de Educación Pública.

DENUE- INEGI

Directorio Estadístico de Unidades Económicas, México, Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

Gutiérrez Chaparro, Juan José

1999 *Planeación estratégica en ciudades*. CIUDADES 42 abril-junio 1999, Puebla, México.

Periódico La Jornada

Periódico Reforma

Sección CIUDAD

Periódico El País

Puig Casauranc

1930 *Atlas del Distrito Federal*. México.

Quiroz Teresita

2010 *Reflejos del prestigio porfirista en Azcapotzalco*, Artes de México. Revista bimestral, número 101, diciembre, pp 42-45.

Revista Obras

1929 Departamento del Distrito Federal, México.

Revista Planificación

1928

FUENTES ELECTRÓNICAS

Cervantes Sánchez, Enrique

2003 *El Desarrollo de la Ciudad de México*. ww.posgrado.unam.mx/publicaciones/ant_omnia/11/03.PDF

OTRAS FUENTES

Andrade, Carlos Roberto Monteiro de

1988 *Barry Parker, um arquiteto ingles na cidade de Sao Paulo*. Tese Doctorado. Sao Paolo, Universidade de Sao Paolo, Faculdade de Arquitectura e Urbanismo.

Compañía Mexicana de Aerofoto

Archivo Fundación ICA

Mapoteca Orozco y Berra (MOyB)

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Miguel Hidalgo 2007 (PDDU MH)

Programa Parcial de Desarrollo Urbano 1997 Gobierno del Distrito Federal (PDDU)

Rebora Togno, M. Alberto

2009 “Bases institucionales de la gestión urbana en México: un análisis comparativo internacional”. Tesis doctoral. *La economía del suelo urbano*. México, Universidad Nacional Autónoma de México, pp. 38-48.

Sánchez de Carmona, Manuel

2009 *Las Lomas de Chapultepec de 1921 a 1945. Su participación en la integración del eje Reforma*. Tesis de maestría en diseño. México, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, División de Ciencias y Artes para el Diseño.

Manuel Sánchez de Carmona Lerdo de Tejada México DF 24 enero 1939

Arquitecto por la Universidad Iberoamericana 1963 con mención honorífica
Diplomado en Vivienda por la Universidad Iberoamericana 2005
Maestro en Diseño, línea Estudios Urbanos 2008
Profesor Distinguido de la Universidad Autónoma Metropolitana 2010
Académico Emérito de la Academia Nacional de Arquitectura 2002
Secretario de la Academia Nacional de Arquitectura 2000-2002

PRACTICA ACADEMICA

1962-1963 profesor en la Escuela de Arquitectura de la Universidad Iberoamericana. 2 cursos: análisis de programas
1962- 1974 profesor en la Facultad de Arquitectura de la UNAM. 27 cursos: taller de proyectos
1974-a la fecha profesor-investigador Titular C en la División de Ciencias y Artes para el Diseño de la UAM-Azcapotzalco. Cursos: proyectos, laboratorios de diseño, laboratorios integrales, taller integrales, metodológicos, programación, taller de arquitectura. Taller de especialidad en Habitabilidad en Postgrado.
Profesor Invitado y Conferencista en diversas Universidades del país y del extranjero

CARGOS ACADÉMICOS

1974-1978 Jefe del Departamento de Evaluación del Diseño, UAM-A
1978-1982 Director de la División de Ciencias y Artes para el Diseño, UAM-A
1985-1989 Secretario de la Unidad Azcapotzalco de la UAM-A

PUBLICACIONES

Plaza y traza de la ciudad de México en el siglo XVI. México. TILDE.1989
Capítulos de Libro y Artículos: Los Caminos de la Ciudad y Crecimiento Urbano hasta 1929. Las Lomas de Chapultepec 1921-1964. El Proceso de Diseño Evaluación de la docencia en arquitectura. El valor de la arquitectura mexicana en el siglo XX. Arquitectura e identidad en el siglo XX en México. Ciudad de México guía de arquitectura Guía metodológica para la evaluación de la forma arquitectónica. La morfología en la obra de Villagrán. Análisis tipológico de la arquitectura religiosa del siglo XVI en México. Elementos estructurantes de la forma urbana. Catálogo de arquitectura mexicana 1895-1999 Desarrollo urbano y tendencias arquitectónicas en el siglo XIX. Las ciudades prehispánicas. La ciudad de México. Desarrollo de la ciudad en la colonia. Los edificios de cabildo en la Nueva España. Participación de los caminos en el crecimiento de la ciudad. Transformación del uso de suelo en dos fraccionamientos residenciales. El Trazo de Las Lomas y de Hipódromo Condesa. Trazos Urbanos en la Ciudad de México

PRACTICA PROFESIONAL

1958 a 1970 como arquitecto proyectista y asesor de proyectos; Departamento de Arquitectura de la secretaría de Obras Públicas. Jefe de Proyectos en COPEVI, Instituto AURIS.
1970-2003 practica como director y coordinador de proyectos: Jefe del Departamento de Arquitectura en la Secretaría de Patrimonio Nacional. Director de Obras de la Universidad Autónoma Metropolitana. Director de Investigación Urbana. DDF Subdelegado de Obras y Desarrollo Urbano, delegación Miguel Hidalgo.